

EINGEGANGEN

15. JAN. 2015

124

Der Oberbürgermeister – I –
01.1 – Abteilung Recht

15. Januar 2015
☎ 1326/1321
Az.: 02-05/14-02
(Bitte stets angeben!)

über: Leiterin der Abteilung Recht
Frau Schlegel

i.v. K... 15.10.15

an: Dezernat II
Herrn Hochheim

über Oberbürgermeister
Herrn Dr. König
an Bürgerschaftskanzlei

15.01.15
15.11.15
EINGEGANGEN 19. Jan. 2015

Prüfauftrag – Enteignung Baderstraße 2 und Verkauf an Privat
Bürgerschaftsbeschluss Nr. B702-38/14

Sehr geehrter Herr Hochheim,

in vorbezeichneter Angelegenheit übergebe ich Ihnen anliegend das Gutachten zu dem
Prüfauftrag.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Lehmann

Anlage
Gutachten

Vfg.:

Kopie z.K. an:

- 60, Herrn Kaiser, und
- 02, Frau Schinkel

Gutachten

zur

Baderstraße 2

-

Enteignung

und

Verkauf an Privat

Greifswald, den 14. Januar 2015

Dr. Lehmann

Inhaltsverzeichnis

A. Ausgangspunkt	3
B. Rechtliche Würdigung.....	4
I. Allgemeines zu Eigentum und Enteignung – Art. 14 GG	4
II. Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern	6
1. Allgemeines	6
2. Denkmaleigenschaft	7
3. § 21 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V	9
4. § 21 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V	10
5. § 21 Abs. 1 Nr. 3 DSchG M-V	12
III. Enteignungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern	13
IV. Baugesetzbuch.....	15
1. Allgemeines	15
2. § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	16
C. Alternativen	19
D. Anhang Bilder	21
Abb. 1: Balkenkeller	21
Abb. 2: Fassade zur Baderstraße (teilw.)	22
Abb. 3: Fassade Hofseite.....	23
Abb. 4: Blick in ein Speichergeschoss im Dach	24
Abb. 5: Historische Windenanlage.....	25

A. Ausgangspunkt

Mit Beschluss- Nr.: B 702-38/14 hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Oberbürgermeister beauftragt, die Erfolgsaussichten eines Enteignungsverfahrens bezüglich des Grundstücks Baderstraße 2 zu prüfen.

Das Grundstück ist mit einem wohl ursprünglich um 1300 errichteten Haus bebaut. Es befindet sich in der Greifswalder Innenstadt, südwestlich des Marktes und Fischmarktes. Es handelt sich um ein in massiver Bauweise errichtetes, giebelständiges, unterkellertes Wohnspeicherhaus mit zwei Wohngeschossen und einem hohen geschweiften Blendgiebel mit vier Speichergeschossen vor dem Satteldach. Zu beiden Seiten des Eingangs befinden sich Schaufenster, wodurch die frühere Nutzung als Verkaufsstätte deutlich erkennbar ist. Im Ensemble der näheren Umgebung präsentiert sich dieses Haus als eines der wenigen unsanierten Gebäude, durch das der positive Gesamteindruck der Innenstadt, insbesondere im Bereich des Fischmarktes, erheblich leidet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Innenstadt“ als auch der Sanierungssatzung „Innenstadt und Fleischervorstadt“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. In den vergangenen Jahren wurden Sicherungsmaßnahmen zur Erneuerung des Daches sowie die statisch konstruktive Sicherung des Außenmauerwerks und der Dachtragekonstruktion vorgenommen.

Entsprechend dem Bürgerschaftsbeschluss sowie den diesen begleitenden Diskussionen soll die Enteignung des Grundstücks zum Zwecke der Beseitigung des Missstandes, der Aufnahme der Nutzung des Hauses sowie der Einrichtung einer Gedenkstätte für die Greifswalder Barockdichterin Sibylla Schwarz – gegebenenfalls durch einen Dritten – erfolgen.

Aus nachstehenden Erwägungen ist eine Enteignung des Grundstücks unter den gegebenen Umständen nicht zulässig.

B. Rechtliche Würdigung

I. Allgemeines zu Eigentum und Enteignung – Art. 14 GG

Gegenstand des Prüfauftrages ist eine Enteignung, mithin der vollständige oder teilweise Entzug konkreter subjektiver Eigentumspositionen. Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) schützt das Eigentum als elementares Grundrecht. Enteignungen dürfen demnach nur zum Wohle der Allgemeinheit und nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, Art. 14 Abs. 3 GG.

Der Schutz des Art. 14 GG erstreckt sich auf „*alle vermögenswerten Rechte [...], die dem Berechtigten von der Rechtsordnung in der Weise zugeordnet sind, dass er die damit verbundenen Befugnisse nach eigenverantwortlicher Entscheidung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf.*“¹ Der Schutz erstreckt sich auf den Bestand des Eigentums in der Hand des Eigentümers, also auf Innehabung, Nutzung und Verfügung. Dies umfasst grundsätzlich auch die Freiheit, Grundeigentum „brach“ liegen zu lassen, es nicht zu bebauen und - unter Einschränkung gefahrenabwehrrechtlicher Aspekte - ggf. auch vorhandene Bausubstanz verfallen zu lassen.

Enteignung ist ihrer Funktion nach ein Hilfsmittel zur Bewältigung der vom Gemeinwohl geforderten Aufgaben.² Daraus leitet sich ab, dass eine Enteignung nicht allein aus dem bloßen Wunsch des Eigentumserwerbs, also aus fiskalischen Erwägungen heraus, zulässig ist. Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, die Gemeinwohlaufgaben zu definieren, zu deren zwangsweiser Verwirklichung er eine Enteignung für zulässig erachtet.³ Diese Zwecke sind u. a. im Baugesetzbuch, Enteignungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern und Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern definiert.

Die Schwere des Eingriffs macht es darüber hinaus notwendig, dass „*es zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe unumgänglich erforderlich ist, den konkreten Eigentumsgegenstand in die Hand des Staates zu bringen.*“⁴ Sie kommt also „*nur dann in Frage, wenn eine öffentliche Aufgabe nicht mit den üblichen von der Rechtsordnung zur Verfügung gestellten Mitteln verwirklicht werden kann.*“⁵ Diesem ultima-ratio-Gedanken

¹ BVerfG, Beschluss vom 09.01.1991, Az.: 1 BvR 929/89.

² BVerfG, Urteil vom 10.03.1981, Az.: 1 BvR 92/71.

³ BVerfG, Urteil vom 10.03.1981, Az.: 1 BvR 92/71.

⁴ BVerfG, Beschluss vom 18.11.1998, Az.: A BvR 21/97.

⁵ BVerfG, Urteil vom 10.03.1981, Az.: 1 BvR 92/71.

kommt eine besondere Bedeutung zu: solange der Zweck auf andere Weise realisiert werden kann, ist eine Enteignung unzulässig.

Darüber hinaus muss der Zweck tatsächlich erreicht und vor allem dauerhaft gesichert werden.⁶ Andernfalls besteht ein Anspruch auf Rückübertragung. Da eine Enteignung zugunsten Privater nicht nur dem Gemeinwohl dient, sondern zugleich den privaten Belangen des Dritten, kommt der dauerhaften Sicherung des im Allgemeininteresse liegenden Zwecks besonderes Augenmerk zu.⁷ Zugleich müssten aber auch der „Bestand“ der Institution als Träger und dessen wirtschaftliche Grundlage dauerhaft sichergestellt sein.

Ist eine Enteignung zulässig, hat der Betroffene einen Anspruch auf Entschädigung, die von demjenigen zu leisten ist, der aus der Enteignung unmittelbar begünstigt wird, mithin gegebenenfalls von dem begünstigten Dritten.⁸ Die Höhe der Entschädigung ergibt sich jeweils aus den Fachgesetzen.

⁶ **BVerfG**, Beschluss vom 04.07.2002, Az.: 1 BvR 390/01.

⁷ **BVerfG**, Urteil vom 24.03.1987, Az.: 1 BvR 1046/85.

⁸ **BGH**, Urteil vom 25.01.1973, Az.: III ZR 113/70; **Martin**, Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, § 21, S. 191.

II. Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt die Enteignung durch oder aufgrund eines Gesetzes, das zugleich den Enteignungszweck definiert, wie beispielsweise § 21 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1. Allgemeines

Anliegen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommerns ist es, Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken, § 1 Abs. 1 DSchG M-V. Sie sollen für zukünftige Generationen erhalten werden.

Diese Aufgabe wird zunächst den Eigentümern zugewiesen, indem § 6 Abs. 1 DSchG M-V bestimmt, dass Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet sind, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalrechtlich instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Grenzen findet die Erhaltungspflicht allerdings dort, wo der Rahmen des Zumutbaren verlassen wird. Bei der Erhaltungspflicht und der mit ihr einher gehenden Nutzungseinschränkung handelt es sich nach dem Bundesverfassungsgericht um eine im Sinne des Art. 14 Abs. 2 GG zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung. Ergänzend dazu bestimmt § 7 DSchG M-V eine Genehmigungspflicht, um Denkmale vor Veränderungen zu schützen, die im Widerspruch zu den Denkmalschutzziele stehen. Darüber hinaus eröffnen die §§ 16 ff. DSchG M-V den unteren Denkmalschutzbehörden die Möglichkeit u.a. zur Anordnung der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (§ 17) und der Durchsetzung der Erhaltung (§ 20).

Erst nachrangig ermöglicht § 21 DSchG M-V eine Enteignung von Sachen und Grundstücken. Sie ist zulässig, wenn allein dadurch:

1. ein Denkmal in seinem Bestand, seiner Eigenart oder seinem Erscheinungsbild erhalten werden kann,
2. ein Denkmal der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden kann, sofern hieran ein öffentliches Interesse besteht, oder
3. in einem Grabungsschutzgebiet planmäßige Nachforschungen betrieben werden können.

Die vorgenannten Zwecke sind im Rahmen des Denkmalschutzes die einzigen, zu deren Gunsten eine Enteignung erfolgen kann, denn es handelt sich um eine abschließende Aufzählung. Unabhängig davon, welche der in § 21 Abs. 1 DSchG M-V genannten Alternativen einschlägig ist, muss die Enteignung aufgrund der Schwere des Eingriffs jeweils die einzige Schutzmöglichkeit sein („*allein dadurch*“). Im Übrigen verweist § 21 Abs. 2 DSchG M-V auf das Enteignungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

2. Denkmaleigenschaft

Bei dem Haus handelt es sich um ein Baudenkmal, das auch in die Denkmalliste der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingetragen ist. Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen, § 2 Abs. 2 DSchG M-V. Die Eintragung in die Denkmalliste hat dabei lediglich deklaratorische Wirkung.

Die Erhaltung des Hauses liegt im öffentlichen Interesse. Sowohl die Bausubstanz, die historischen Eigentumsverhältnisse als auch die historische Nutzung begründen den Denkmalwert des Hauses. *Dabei sind „von den mittelalterlichen Befunden [...] die Hinweise auf die ursprüngliche spätmittelalterliche Giebelgestaltung sowie die Raumstruktur für die Architektur im Hanseraum und für die Forschungsdisziplin der Kunstgeschichte aus wissenschaftlichen Gründen von einer hohen Bedeutung.“*⁹

Es handelt sich um ein zweigeschossiges, giebelständiges, vollunterkellertes Wohnspeicherhaus mit einem hohen geschweiften Blendgiebel und vier Speichergeschossen vor einem Satteldach. Das Gebäude ist wesentlich durch seine mittel-

⁹ Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 16.07.2014.

alterliche Baugeschichte (13.- 15. Jahrhundert) und bauliche Überformungen des 17. – 19. Jahrhunderts geprägt.

Im Keller vermittelt das, neben den seitlichen Brandmauern des 13. Jahrhunderts, noch immer in großen Teilen vorhandene giebelseitige Mauerwerk aus dem Mittelalter die typische hansezeitliche Zugangssituation (Abb. 1). Der Keller wird von einer Holzbalkendecke abgeschlossen, die von zwei kopfbandgestützten Stiel- und Unterzugkonstruktionen getragen wird. Der größte Teil der Balken wurde im Rahmen von Reparaturarbeiten im frühen 17./18. Jahrhundert in die ursprüngliche mittelalterliche Decke von 1299 eingefügt. Die straßenseitige Fassade (Abb. 2) verfügt im Erdgeschoss über ein halbrund abschließendes barockes Eingangsportäl mit einer Tür aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Zu beiden Seiten des Eingangs befindet sich jeweils ein Ladeneinbau. Über der Erdgeschosszone liegt ein profiliertes Gesims, über dem die Fenster im 1. Obergeschoss segmentbogig abschließen. Jeweils die zwei äußeren Fenster sind mittels eines durchgehenden Sohlbankgesimses auf Quaderabsätzen verbunden. Alle Fenster sind mit profilierten Faschen gerahmt und besitzen eine Verdachung auf Konsolen mit zwei seitlichen Rosetten. Der ursprüngliche straßenseitige Giebel hatte nach unten längere Lukenöffnungen unter denen sich horizontale und verputzte Blendfelder befanden. 1685 erhielt er seine heutige Gestalt und weist nun acht Spitzblendenbogen auf, in denen sich die segmentbogig abschließenden Luken befinden. Die linke äußere Blende hat keine Wandöffnung, rechts ist die Blende gestört. Unter dem 1927 aufgetragenen Zementputz befinden sich polychrome und z.T. ornamentierte Fassadenmalereien des 17. Jahrhunderts. Auf der Hofseite (Abb. 3) sind die rundbogig abschließenden Luken regelmäßig angeordnet. Zwischen den mittelalterlichen Brandwänden aus dem 13. bis 15. Jahrhundert ist im Erd- und Obergeschoss in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts eine Raumstruktur entstanden, die im 19./20. Jahrhundert nochmals überformt wurde (Abb. 4). Die hohe Diele wurde spätestens 1760 in annähernd zwei gleich hohe Stockwerke unterteilt. Unverändert erhalten blieb das über der hohen Diele befindliche niedrige Geschoss, ein für mittelalterliche Kaufmannshäuser typischer und für Greifswald einzigartiger Bau- befund. Vorhanden sind außerdem eine barocke Voutendecke und Reste von barocker Rankenmalerei, eine klassizistische Treppenanlage und Wandfassungsbe- funde, gründerzeitliche Türblätter und Türbekleidungen, Fliesen und Glasdecke im

Fleischerladen vom Anfang des 20. Jahrhunderts. Die mit hoher Wahrscheinlichkeit aus dem 17. Jahrhundert stammende und 1724 reparierte Dachkonstruktion besitzt mit der historischen Windenanlage (Abb. 5) ein Ausstattungsstück von besonderem Wert. Die Dachkonstruktion ist in ihrer Konstruktion und Erscheinung weitestgehend vollständig erhalten und erlebbar.

Darüber hinaus besteht an dem Haus auch im Hinblick auf seine Eigentümer ein öffentliches Erhaltungsinteresse. Es stand u.a. von 1540 bis 1665 im Eigentum der Familie Schwarz, aus der mehrere Ratsherren und ein Bürgermeister hervorgegangen sind. Auch wurde hier die Greifswalder Bürgermeistertochter und Barockdichterin Sibylla Schwarz geboren und lebte bis zu ihrem Tode darin. 1751 wurde es an den Bürgerworthalter Christian Albrecht Sinnig verkauft, 1809 stand es im Besitz des Postmeisters Sinnig, 1846/1847 im Besitz des Senators Häger.

Und schließlich geben auch die zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen Zeugnis über die Stadtgeschichte und begründen den Denkmalwert. Als Wohnspeicherhaus errichtet, dienten Teile des Hauses 1758/1759 als Lazarett. 1759 wies das Haus (nach 1714 und 1724 erneut) so große Schäden auf, dass eine Reparatur zu aufwändig war und es zunächst leer stand. Wohl um 1800/1810 erfolgten Umbaumaßnahmen in deren Anschluss es als Wohnhaus diente, später als Königliches Postamt. Ab 1880 wurde hier eine Schlächtereier mit Ladeneinbauten im nördlichen Erdgeschossbereich betrieben, später ein Fleischerladen. Im südlichen Erdgeschossbereich richtete man 1909 in der Vorderstube einen weiteren Laden ein.

3. § 21 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V

Nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V darf enteignet werden, wenn allein dadurch ein Denkmal in seinem Bestand, seiner Eigenart oder seinem Erscheinungsbild erhalten werden kann. Gegenstand der Enteignung wäre dabei nicht das Denkmal an sich, sondern das Grundstück, auf dem es sich befindet.

Zwar macht das Haus im Straßenbild einen vernachlässigten Eindruck. Allerdings berechtigt allein der unschöne Anblick nicht zur Enteignung. Vielmehr fordert § 21 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V eine konkrete Gefahr für Bausubstanz, Eigenart oder Erscheinungsbild des Denkmals. Das Haus ist aber nicht in seinem Bestand gefährdet, weil 2002/2003 eine Grundsicherung vorgenommen wurde, die so angelegt

war, dass das Objekt über einen längeren Zeitraum - bis zu 20 Jahre - gesichert ist. Gegenstand der Grundsicherung waren Schwammsanierungsmaßnahmen an den Holzbauteilen (Dach, Decken, Kellerdecken, Wände) und am Mauerwerk. Es erfolgte eine Dacheindeckung sowie eine Mauerwerksausbesserung an den Giebeln, die Fensteröffnungen wurden durch Lamellenluken geschlossen. Diese Maßnahmen verhindern zunächst eine - weitere - Verschlechterung der Gebäudesubstanz. Zwar kann und wird sich diese durch den langen Leerstand über kurz oder lang erneut verschlechtern und könnten vor allem Holzbauteile, Putz, Wandmalereien, ehemals schwammbefallene Bereiche und die Fassade erneut in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierbei handelt es sich allerdings - zumindest derzeit - nur um eine abstrakte Gefahr, die eine Enteignung auf der Grundlage des § 21 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V nicht rechtfertigt. Zu gegebener Zeit könnten und müssten stattdessen bestandserhaltende Maßnahmen auf der Grundlage der §§ 6, 16 und 20 DSchG M-V angeordnet werden.

In gleichem Maße ist die Enteignung auch nicht zur Erhaltung der Eigenart und des Erscheinungsbildes des Denkmals notwendig. Es ist nicht bekannt, dass der Eigentümer eine Änderung der Nutzung bzw. der Substanz anstrebt, durch die Eigenart und/oder Erscheinungsbild verändert werden sollten. Allein das Unterlassen erforderlicher Baumaßnahmen und das „Brachliegenlassen“ des Hauses begründen die oben beschriebene Gefahr - jedenfalls derzeit - nicht.

4. § 21 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V

Nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V ist eine Enteignung zulässig, wenn allein dadurch ein Denkmal der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden kann, sofern hieran ein öffentliches Interesse besteht. An diesem Interesse fehlt es hier. Weder ergibt es sich im Hinblick auf die Eigentümer-/Bewohnerhistorie noch die Errichtung einer Gedenkstätte für Sibylla Schwarz noch aus der vorhandenen Bausubstanz.

Zwar handelt es sich bei dem Haus um das Geburtshaus der Barockdichterin, die von 1621 bis 1638 dort lebte. Allerdings gibt das Innere des Hauses, infolge der zahlreichen Umbaumaßnahmen, nicht den baulichen Befund zu Lebzeiten der Dichterin wieder. Bereits 1714 hatte sich der Zustand des Hauses sehr verschlechtert, 1722 war es in seinem Bestand sogar gefährdet. Infolgedessen wur-

den 1724 zahlreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt: eine grundlegende Reparatur der Kellerdecke, Instandsetzung und Erneuerung des Dachwerkes mit Einbau einer Winde, Ausbesserung der Giebel und Brandmauern, Reparatur des Torweges an der Papenstraße, Erneuerung von Fenstern, Türen, Öfen und Schornsteinen. In der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts entstand dann im Erdgeschoss und Obergeschoss eine neue Raumstruktur, wobei spätestens in den 1760er Jahren die hohe Diele in zwei gleichgroße Räume geteilt wurde. Das darüber befindliche Geschoss blieb unverändert. Diese Raumstruktur wurde im 19./20. Jahrhundert nochmals überformt, bevor das Haus als Königliches Postamt genutzt wurde. 1880 erhielt es dann Ladeneinbauten und 1909 Schaufenster. Zeitzeugnis – allerdings nur in architektonischer und kunsthistorischer Sicht – aus dem Barock, also den Lebzeiten der Sibylla Schwarz, liefern nur noch die vorhandene Voutendecke und Rankenmalereien. Diese stehen aber mit der Dichterin nicht in einer unmittelbaren Beziehung, dass sie Rückschlüsse auf ihr Leben, Wirken und Werke geben könnten. Die Einrichtung einer Gedenkstätte für die Barockdichterin könnte stattdessen in jeder anderen bereits bestehenden kulturellen Einrichtung bzw. jedem anderen Haus erfolgen.

Auch die noch vorhandene historische Bausubstanz/Raumstruktur begründet kein öffentliches Interesse am Zutritt zu diesem Privateigentum. Zwar sind in dem Haus noch einzelne Elemente aus der Zeit seiner Errichtung (z.B. Holzbalkendecke im Keller, typische Zugangssituation) und auch Befunde und Ausstattung aus dem 18. bis 20. Jahrhundert zu erkennen, jedoch sprechen diese regelmäßig einzelne Kreise (Historiker, Kunsthistoriker, Architekten, Archäologen¹⁰) und nicht die Allgemeinheit im Sinne der Öffentlichkeit derart an, dass die zwangsweise Durchsetzung eines Zugangs erforderlich wäre und somit das Interesse des Eigentümers an der Privatnutzung unter Ausschluss des Betretens durch die Allgemeinheit überwiegt. Das Haus unterscheidet sich in dieser Hinsicht nicht von anderen Denkmälern in Greifswald.

Darüber hinaus ist der Großteil der vorbeschriebenen, die Denkmaleigenschaft begründenden Merkmale der Bausubstanz, insbesondere der Giebel von der Baderstraße bzw. der Hofseite über das Grundstück der Stiftung „Alfried Krupp

¹⁰ Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 16.07.2014.

Kolleg Greifswald“ leichthin erkennbar. Die Teilnahme des Hauses an dem vom gesamten Ensemble in der Baderstraße bzw. der Umgebung des Marktes und des Fischmarktes vermittelten typischen hansezeitlichen Straßenbildes ist ebenfalls ohne ein Betreten „zu erleben“ und rechtfertigt die Enteignung nicht.

Unbeschadet dessen geht auch § 18 DSchG M-V der Regelung des § 21 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V vor. § 18 Abs. 1 DSchG M-V enthält einen Appell an die Eigentümer. Danach sollen Denkmale und Teile derselben im Rahmen des für den Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten Zumutbaren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Je stärker die Räume der Intimsphäre zugehörig sind, desto eher wird der Zugang unzumutbar sein (z. B. Wohnräume). Das Zugangsrecht selbst ist allerdings erst nach Abschluss der in § 18 Abs. 2 DSchG M-V genannten Zugangsvereinbarung durchsetzbar. Beim Abschluss der Vereinbarung handelt es sich grundsätzlich um ein milderes Mittel. Aus ihm leitet sich auch ab, dass die in die Eigentümerstellung weitaus stärker einschneidende Enteignung ein besonderes öffentliches Interesse erfordert, an dem es wie oben beschrieben fehlt. Zudem hat der Eigentümer des Grundstücks bisher nicht erkennen lassen, dass er einem Betreten durch die Öffentlichkeit widersprechen würde. Vielmehr hat er sich grundsätzlich mit der Einrichtung einer Gedenkstätte für die Barockdichterin einverstanden erklärt, sofern diese mit der wirtschaftlichen Nutzung im Einklang stünde.

5. § 21 Abs. 1 Nr. 3 DSchG M-V

Und schließlich bietet auch § 21 Abs. 1 Nr. 3 DSchG M-V keine Rechtsgrundlage für eine Enteignung. Danach ist eine solche zulässig, wenn allein dadurch in einem Grabungsschutzgebiet planmäßige Nachforschungen betrieben werden können. Die Regelung knüpft einerseits an das Vorliegen eines Grabungsschutzgebietes an. Zum anderen darf die Enteignung nur zur planmäßigen Nachforschung in eben jenen Gebieten erfolgen. Grabungen (=Bodenuntersuchungen) sind hier aber nicht erforderlich, da sich die Befunde aus der historischen Bausubstanz ergeben, die darüber hinaus bereits erfasst ist. Im Übrigen muss der Eigentümer die Untersuchung der Bausubstanz auch auf der Grundlage anderer Normen dulden (§ 16 DSchG M-V), so dass auch mildere Mittel als die Enteignung zur Verfügung stünden.

III. Enteignungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Eine weitere Rechtsgrundlage für die Enteignung bietet grundsätzlich das Enteignungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (EntG M-V). Dessen Voraussetzungen sind hier allerdings nicht erfüllt.

§ 2 Abs. 1 EntG M-V regelt im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG weitere Zwecke, zu denen eine Enteignung zulässig ist. Danach kann enteignet werden, um:

1. Vorhaben zu verwirklichen, für die andere Gesetze die Enteignung ausdrücklich zulassen,
2. andere Vorhaben zu verwirklichen für
 - a. den Schutz von Boden, Wasser und Luft,
 - b. die Wärmeversorgung,
 - c. Rohrleitungen zum Transport von Rohstoffen oder Produkten in großen Mengen oder mit gefährlichen Eigenschaften,
 - d. die Errichtung oder Änderung von Einrichtungen, die Schulen, Hochschulen oder anderen Zwecken der Kultur, Wissenschaft oder Forschung dienen,
 - e. den Bau von Alten-, Pflegeheimen, Kindereinrichtungen, Krankenhäusern sowie anderen sozialen Zwecken dienenden Gebäuden, sofern diese dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Daneben bestimmt § 3 Abs. 1 EntG M-V, dass das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordern muss und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

Wie bereits oben ausgeführt, scheidet die Enteignung auf der Grundlage des § 21 DSchG M-V, da dessen Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Das BauGB ist im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 EntG M-V nicht heranzuziehen, da es selbst abschließende Regelungen trifft. Von den in § 2 Abs. 1 Nr. 2 EntG M-V aufgelisteten Alternativen käme lediglich Buchstabe d) in Betracht, dessen Voraussetzungen aber nicht erfüllt sind.

Zwar sieht die Regelung eine Enteignung zur Errichtung von Einrichtungen vor, die Zwecken der Kultur dienen. Trotz des insofern recht weiten Wortlautes ermöglicht die Norm aber nicht jede beliebige Enteignung von Privateigentum. Vielmehr muss ein

Zusammenhang zwischen dem Zweck und dem Enteignungsobjekt bestehen und die Enteignung muss gerade der Zweckerreichung dienen. Auch hier gilt, wie oben zum Denkmalschutzgesetz ausgeführt, dass die Einrichtung einer Gedenkstätte für Sibylla Schwarz in dem Haus nicht erforderlich ist, weil es nicht mehr den Zustand, wie zu ihren Lebzeiten, aufweist und es insofern kein entsprechendes Zeitzeugnis geben kann. Dasselbe gilt für die historische Bedeutung als Haus von Ratsherren und eines Bürgermeisters sowie die historische Bausubstanz.

IV. Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält u. a. in den §§ 87, 169 Abs. 3, 190 und 12 Abs. 3 Ermächtigungsgrundlagen für die Enteignung. Während § 169 Abs. 3 BauGB an einen städtebaulichen Entwicklungsbereich anknüpft und die Enteignung nur zur Erfüllung einer der Gemeinde obliegenden Aufgabe zulässt, erfordert § 190 BauGB eine Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme. § 12 Abs. 3 BauGB knüpft hingegen an einen Vorhaben- und Erschließungsplan an. Alle drei Tatbestände sind hier nicht erfüllt, denn weder liegt das Grundstück in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich im Sinne des § 165 BauGB und würde die Enteignung der Erfüllung einer dort bestehenden Aufgabe der Gemeinde dienen, noch erfolgt eine Flurbereinigung. Ebenso wenig besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan in diesem Bereich. Insofern kommt als Ermächtigungsgrundlage für die Enteignung lediglich § 87 BauGB in Betracht.

1. Allgemeines

Auf der Grundlage des § 87 Abs. 1 BauGB kann im Einzelfall nur enteignet werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordert (Allgemeinwohlklausel) und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. § 85 Abs. 1 BauGB definiert die zulässigen Enteignungszwecke. Danach ist die Enteignung zulässig, um

1. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten,
2. unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, insbesondere zur Schließung von Baulücken, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen,
3. Grundstücke für die Entschädigung in Land zu beschaffen,
4. durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen,
5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 oder 2 nicht erfüllt,

6. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage aus den in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Gründen zu erhalten oder
7. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus eine bauliche Anlage aus den in § 171 d Abs. 3 bezeichneten Gründen zu erhalten oder zu beseitigen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Nr. 1). Es ist mit einem mehrstöckigen Gebäude bebaut, so dass es auch nicht als unbebaut oder nur geringfügig bebaut i.S.d. § 85 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gelten und das damit verbundene Ziel der Baulückenschließung erreicht werden könnte. In gleichem Maße scheiden auch die Alternativen des § 85 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 BauGB aus. Letztere Alternative beinhaltet die Durchsetzung eines Baugebotes, das seinerseits an das Vorliegen eines Bebauungsplans bzw. an ein unbebautes bzw. nur geringfügig bebautes Grundstück anknüpft. Und schließlich gelangt auch § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, der an eine Stadtumbausatzung anknüpft, nicht zur Anwendung, da das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer solchen liegt.

2. § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Somit verbleibt lediglich § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, der - im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung - eine Enteignung zur Erhaltung einer baulichen Anlage zulässt. Dieser Enteignungszweck ist hier nicht erfüllt.

Erhaltungssatzungen sind ihrem Sinn und Zweck nach darauf ausgerichtet, Veränderungen gezielt zu steuern, indem der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen einer besonderen Genehmigung bedarf (§ 172 Abs. 1 BauGB). Ziel ist es, den status quo der baulichen Anlage in der Hand des Eigentümers zu sichern und Veränderungen bewahrend zu steuern.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der auf Stadtgestalterhaltung und Milieuschutz gerichteten „Erhaltungssatzung Innenstadt“. Demnach ist eine Enteignung des Grundstücks nur möglich, wenn die darauf befindliche bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt. Solchen Anlagen gleichgestellt sind

Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.¹¹

Das Haus ist ein Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V und bereits deshalb von Bedeutung, weil es über geschichtliche, kunst- und architekturgeschichtliche Epochen Auskunft erteilt. Den Enteignungszweck nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB können aber nur städtebauliche Erhaltungsgründe erfüllen, denn aufgrund der divergierenden Gesetzgebungskompetenz erfasst § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB den Denkmalschutz nur in seiner Ausstrahlungswirkung in das Bauplanungsrecht.¹² Während der Denkmalschutz darauf abzielt, „historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage [...] in der Gegenwart zu veranschaulichen („zu vergegenwärtigen“)¹³, liegen städtebauliche Gründe dann vor, wenn „die zu erhaltenden Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben der Menschen in der Gemeinde“¹⁴ u.a. im Hinblick auf eine sozialgerechte Bodenstruktur und menschenwürdige Umwelt von Bedeutung sind.

Das Grundstück liegt in zentraler Lage am Fischmarkt nahe des Rathauses und des Doms neben der Alten Apotheke (Baderstraße 1) und gegenüber dem Weißenbornschen Haus (Markt 25). Das Haus fügt sich mit seinem aufwändigen Giebel stadtbildprägend in die nähere Umgebung ein und trägt zur Unverwechselbarkeit der Ansicht des Straßenzuges bei, der gerade im nördlichen Abschnitt der Baderstraße ausschließlich historische Gebäude aufweist. Auf dem Fischmarkt stehen die Giebelhäuser als Wohnspeicher in unmittelbarer Nachbarschaft zu den traufständigen bürgerlichen Gebäuden. Dieser Wechsel setzt sich südlich in der Baderstraße fort. Schräg gegenüber (südlich) des Grundstücks - auf der Ostseite der Baderstraße - befindet sich ein Speicher aus einer späteren Epoche, der ebenfalls einen aufwändigen Giebel aufweist. Das zur Baderstraße traufständige Gebäude Markt 25 ist wiederum zum Fischmarkt ausgerichtet und hat dorthin ebenfalls einen imposanten Giebel. Die Gebäudeabfolge (giebel- und traufständig) zeigt die Baukultur verschiedener Jahrhunderte, ist ein typisches Merkmal von Städten

¹¹ Runkel, in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, § 85 Rn. 163.

¹² BVerfG, Urteil vom 03.07.1987, Az.: 4 C 26/85; BVerwG, Urteil vom 18.05.2001, Az.: 4 CN 4/00.

¹³ BVerwG, Urteil vom 18.05.2001, Az.: 4 CN 4/00.

¹⁴ BVerfG, Urteil vom 03.07.1987, Az.: 4 C 26/85.

in Norddeutschland und daher grundsätzlich wegen der städtebaulichen Stadtbildprägung zu erhalten.

Mit dem Wechsel der Gebäudetypen geht auch hofseitig ein Wechsel der hinteren Bauflucht einher. Giebelhäuser und große Traufhäuser haben stets eine größere Bautiefe als traufständige Gebäude aus späterer Zeit. Bei den großen Traufhäusern resultiert die Bautiefe aus dem Umstand, dass seinerzeit bereits vorhandene Bausubstanz bzw. -teile weiterverwendet wurden. Das prägt den Stadtgrundriss, der an anderen Stellen, insbesondere in der Hauptgeschäftszone aufgrund zahlreicher Anbauten, leider schon verloren gegangen ist.

Im Straßenabschnitt selbst nimmt das Haus eine sehr dominante Stellung ein, was sich aus der Gebäudebreite in Kombination mit der Dachneigung und des sich daraus ergebenden großen Dachraums ableitet. Der First überragt die anderen Gebäude in der näheren Umgebung. Durch den Schmuckgiebel wird der erhabene Eindruck in der Straßenzeile verstärkt. Aus dieser Dominanz leitet sich eine besondere Stadtbildprägung ab.

Allein die oben beschriebene Bedeutung für das Orts- und Stadtbild im Sinne der Erhaltungssatzung genügt aber nicht für eine Enteignung. Die Enteignung müsste vielmehr erfolgen, um die bauliche Anlage im Sinne des § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB „zu erhalten“. Daran fehlt es hier. „Erhalten“ bedeutet ein „Sichern des weiteren Bestehens“ und setzt damit eine konkrete Gefahr für das Haus voraus. Aufgrund der umfangreichen Sicherungsmaßnahmen fehlt es aber daran. Die Grundsicherung war so angelegt, dass das Gebäude über einen längeren Zeitraum – bis zu 20 Jahren – gesichert ist (vgl. Ausführungen unter B. II. 3.). Weder besteht eine Einsturzgefahr, noch verfällt das Gebäude derzeit weiter. Allein das Wissen, dass sich die Gebäudesubstanz aufgrund des weiteren Leerstandes schleichend verschlechtern wird, berechtigt nicht zur Enteignung auf der Grundlage des § 87 BauGB.

C. Alternativen

Als milderes Mittel gegenüber der Enteignung könnte zudem für alle vorgenannten Rechtsgrundlagen die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes in Erwägung gezogen werden. Damit ließe sich der beabsichtigte Zweck, nämlich die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes bzw. Mangels sowie die Wiederzuführung des Hauses zu einer Nutzung ohne Entzug der Eigentumsposition erreichen.

Nach § 177 BauGB können Gemeinden ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot erlassen, wenn eine bauliche Anlage nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel aufweist, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist. Zweck ist es, *„unter orts- und stadtgestalterischen Aspekten der städtebaulich störenden Erscheinung vernachlässigter, ungepflegter, heruntergekommener Bausubstanz entgegenzuwirken, aber auch der Gefahr zu begegnen, dass einzelne Gebäude mit erheblichen Baumängeln eine abträgliche Entwicklung in dem Straßenzug und der näheren Umgebung in Gang setzten könnten.“*¹⁵ Ziel ist die Wiederherstellung eines einwandfreien baulichen Zustandes.

Mängel liegen nach § 177 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. [...],
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung, erhalten bleiben soll.

Mangel in diesem Sinne ist mithin mehr als ein nur unerhebliches Abweichen vom „Soll-Zustand“. Das Haus stellt innerhalb des Quartiers und seiner näheren Umgebung einen baulichen Mangel im Sinne des § 177 Abs. 3 Nr. 2 BauGB dar. Zwar wurden 2002/2003 einige Maßnahmen zur Erhaltung durchgeführt. Dennoch beeinträchtigt die bisher nicht sanierte Straßenfront mit ihrer nur noch teilweise verputzten Fassade das Stadtbild er-

¹⁵ **Stock**, in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, § 177 Rn.39.

heblich, wird von Einwohnern, als auch Touristen, als Störung wahrgenommen und zerstört den positiven Gesamteindruck, der nahezu vollumfänglich sanierten Innenstadt.

Darüber hinaus ist die bauliche Anlage insgesamt erneuerungsbedürftig, da durch weiteren Leerstand und die damit verbundene fehlende Belüftung und Beheizung etc. vor allem Holzbauteile, Putz, Wandmalereien, ehemals schwammbefallene Bereiche und die Fassade in Mitleidenschaft gezogen werden. Die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen halten den weiteren Verfall zwar auf, beseitigen aber dessen Ursache nicht. Vor allem der lange Leerstand birgt die Gefahr in sich, dass sich die Bausubstanz längerfristig weiter verschlechtert. Zur städtebaulichen Bedeutung: siehe Ausführungen unter B.IV.2. Im Gegensatz zur Enteignung erfordert das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nicht, dass allein dadurch der Erhalt der baulichen Anlage erreicht werden kann. Insofern spricht einiges für das Vorliegen eines solchen Mangels.

Darüber hinaus dürfte die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und damit auch einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 BauGB aufweisen.

Die Zulässigkeit eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes hängt aber nicht allein vom Vorliegen des Mangels bzw. Missstandes ab. Es kommt vielmehr nur dann in Betracht, wenn die Maßnahme auch bautechnisch möglich, baurechtlich zulässig und objektiv wirtschaftlich vertretbar ist. Der Eingriff in das Eigentum muss angemessen sein. Das erfordert ein sorgfältiges Abwägen unter Berücksichtigung der im Einzelnen notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten. Insofern ist eine pauschale Aussage hinsichtlich der Zulässigkeit des Gebotserlasses nicht möglich.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der Kosten Folgendes zu beachten: Grundsätzlich haben die Eigentümer die Kosten der Maßnahmen selbst zu tragen, insbesondere dann, wenn Instandsetzungen unterlassen wurden und der Eigentümer nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zumutbar war, § 177 Abs. 4 S. 3 2.Alt. BauGB. Unbeschadet dessen könnte aus dem Instandsetzungsgebot aber auch eine Kostenerstattungspflicht der Gemeinde in nicht unerheblichem Umfang resultieren, § 177 Abs. 4 S. 2 BauGB. Diese hängt von den jeweils angeordneten Maßnahmen ab, so dass auch hierzu keine pauschale Aussage getroffen werden kann.

D. Anhang Bilder

Abb. 1: Balkenkeller



Quelle: untere Denkmalschutzbehörde

Abb. 2: Fassade zur Baderstraße (teilw.)



Quelle: untere Denkmalschutzbehörde

Abb. 3: Fassade Hofseite



Quelle: untere Denkmalschutzbehörde

Abb. 4: Blick in ein Speichergeschoss im Dach



Quelle: untere Denkmalschutzbehörde

Abb. 5: Historische Windenanlage



Quelle: untere Denkmalschutzbehörde