

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.