

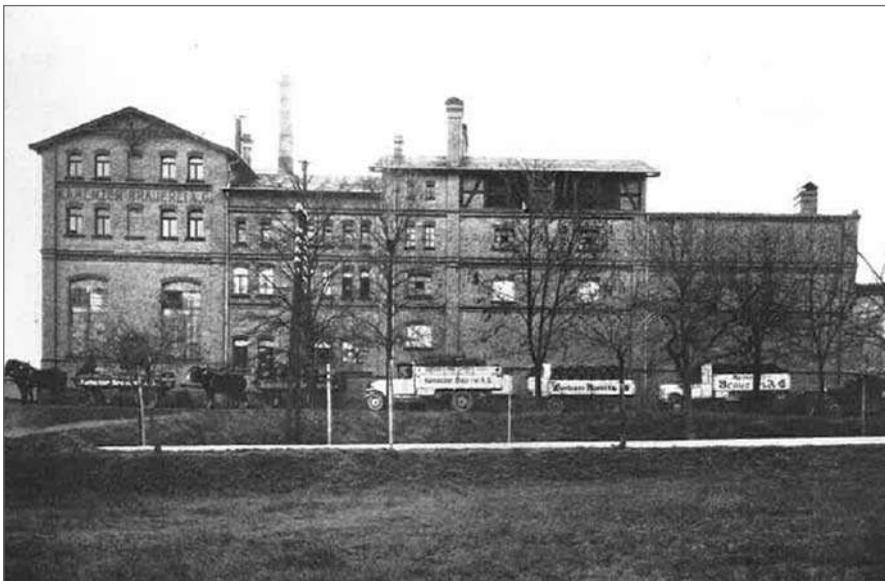
Die Kamenzer Brauerei in der Zwangsversteigerung

Von Dipl.-Jurist Norbert Schnabel

Ab Mitte der 1990er Jahre kam es spürbar zur Zunahme von Zwangsversteigerungen gewerblicher Grundstücke in den neuen Bundesländern. Missglückte Privatisierungen von vormals volkseigenen Betrieben, unsinnige Steuermodelle, Investitionen an ungeeigneten Standorten, auch mit verursacht durch das Investitionsvorranggesetz vom 14.07.1992 und fehlerhafte Beurteilungen des Marktes durch Banken und Investoren waren dafür wesentliche Gründe. Amtsgerichte, Rechtsanwälte und Bewertungssachverständige bekamen plötzlich richtig viel Arbeit. Seit 1995 war ich im Auftrag mehrerer Amtsgerichte Verwalter notleidender Immobilien und erhielt dann auch Bewertungsaufträge. Ich erinnere mich an Ortstermine in den Gewerbe- und Industriegebieten Hoyerswerda-Zeißig, Am Wasserturm und Nardt, an der Belmsdorfer Straße und Kirchstraße in Bischofswerda, im Gelände

der Margarethenhütte in Großdubrau, im Glaswerk Kamenz und an vielen anderen Orten. In Kamenz und Umland bewegte die Schließung und Gesamtvollstreckung der Kamenzer Brauerei nicht nur die Gemüter der Bierliebhaber. Nachdem man mehr oder weniger alle Biersorten der „gebrauchten“ Bundesländer probieren konnte, erinnerte man sich an die guten Sachsenquell-Biere aus Kamenz. Seit über 90 Jahren wurde der aus Pulsnitz kommende Reisende am südwestlichen Stadtrand von Kamenz vom massiven Backsteinbau des Produktionsgebäudes der Brauerei begrüßt. (Foto)

Die Kamenzer Brauerei war eine Institution und verkörperte zugleich Heimatverbundenheit und Tradition. Die Braugemeinschaft mit 832 Braugerechtigkeiten wurde mit Wirkung vom 1. März 1900 eine Genossenschaft und errichtete 1901/1902 wohlüberlegt auf grüner Wiese, in der Nähe zu ergiebigen, qualitativ hochwer-



tigen Trinkwasserquellen aus Urgestein, die neue Brauerei. Im Korrespondenzblatt des Kamenzer Geschichtsvereins e. V. vom November 2007 hat der Stadtarchivar, Thomas Binder unter dem Titel „Die echten Kamenzer Biere“ viel Material über die Kunst des Bierbrauens in Kamenz zusammengetragen. Die ältesten Dokumente reichen bis zum Jahr 1420 zurück. Aufgrund der Schutzfristen für Archivgut konnten jedoch die ab 1977 angelegten Akten nicht geöffnet werden. Die 1999 vollzogene Zwangsversteigerung wurde deshalb nur in einem Satz als Schlusspunkt einer fast 100-jährigen Unternehmensgeschichte erwähnt. Die Zwangsversteigerung eines Grundstückes ist immer ein öffentliches Vollstreckungsverfahren. In der Presse wird darüber berichtet und jeder kann an Versteigerungsterminen teilnehmen. Das Amtsgericht Bautzen erließ am 13.10.1998 die Beschlüsse 2 K 179/1998 und 2 K 180/1998 zur Zwangsversteigerung der Grundstücke der Sachsenquell Brauerei und Vertriebsgesellschaft mbH und beauftragte mich mit der Begutachtung. Der erste Ortstermin wurde für

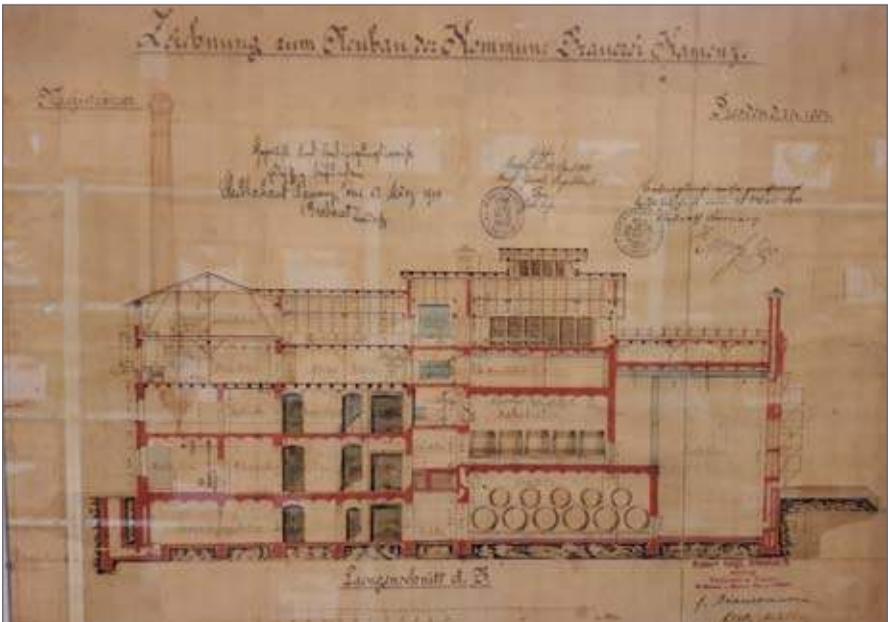
Freitag, den 27. November 1998 anberaumt. Als fachliche Unterstützung hatte ich Herrn Dipl.-Brauingenieur Heimo Wießner (1939-2018) mit eingeladen. Schon zu DDR-Zeiten hatten Heimo Wießner und ich (als HO-Direktor) manch gemeinsame „Schlacht zur Sicherung der Getränkeversorgung der Bevölkerung“ zu bestehen. In den auch zu DDR-Zeiten mitunter schon recht heißen Sommern wurde regelmäßig das Leergut knapp. Die Bürger mussten um schnellste Rückgabe der leeren Pfandflaschen gebeten werden. Und zu unseren Verkaufseinsätzen sicherte er nicht selten operativ zusätzliche Lieferungen ab. Ein sehr zuverlässiger und angenehmer Vertragspartner, der noch bis zum Jahr 1992 als Geschäftsführer der Kamenzer Brauerei amtierte. Ein Beauftragter der Verwalterin ermöglichte uns den Zugang auf das Gelände. Zu unserer Überraschung erschien zum Termin vom Amtsgericht Bautzen der Rechtspfleger, Herr Andreas Amft (1960-2020). Mit den Worten: „Wann hat man als Rechtspfleger schonmal eine ganze Brauerei zu versteigern! Das will ich mit eigenen Augen sehen.“



nahm er an der mehrstündigen und teils auch recht risikoreichen Begehung teil. Seine wertvollen Hinweise ermöglichten die Abfassung eines 56-seitigen Gutachtens mit umfangreichem Anlagenteil. Unser Erschrecken während des Ortstermins war sehr groß! Schon von außen war der marode Zustand des Bauwerkes erkennbar (Foto vorherige Seite).

Dick gedruckt steht eine Warnung gleich vorn im Gutachten: **„Achtung! Die Begehung dieses Grundstückes ist mit erheblichen Gefahren verbunden. Die Deckel der Beschleunigungsanlagen fehlen teilweise. Reparaturgruben sind weder abgedeckt noch gesichert. In den mehrstöckigen Gebäuden sind keine Treppengeländer vorhanden. Mit einem Herabstürzen oder Einfallen von Bauteilen muss teilweise gerechnet werden. Einzelne Gebäudeteile und Grundstücksbereiche konnten nicht betreten werden.“** Die Brauerei wurde in den zwei Jahren seit Produktionsein-

stellung und Übergabe der Schlüssel an die Gesamtvollstreckungsverwalterin (eine ostdeutsche Sonderform des Insolvenzverfahrens: Verfahrenseröffnung war am 03. Dezember 1996) wiederholt von Einbrüchen und Vandalismus heimgesucht. Besonders gefragt waren Metallteile, die teils mit brachialer Gewalt abgebrochen wurden. Selbst Heizkörper und Dachrinnen wurden abgebaut um Schrotterlöse zu erzielen. Die Folgeschäden kann man sich vorstellen. Leider war ein solches Bild immer wieder auf Gewerbe- und Industriebrachen festzustellen. Frust entlassener Arbeiter? Diebesbanden? Sei es wie es sei; schon die kurze Unterbrechung eines Geschäftsbetriebes führt immer zu erheblichen Folgeschäden. Das bekam manches Unternehmen mit den Schließungen aufgrund der Corona-Pandemie hautnah zu spüren. Heimo Wießner machte mehrfach darauf aufmerksam, dass wichtige Zubehöriteile an der Anlagentechnik entweder entwendet oder zerstört wurden. Die



Eine der gefundenen Original Bauzeichnungen



Das verwüstete Brauereibüro

Einbrecher hatten Fenster geöffnet und teilweise zerstört. Schnee war in Büroräume eingedrungen. In einem Raum fanden wir einen großen Berg an Bauakten und Zeichnungen; darunter die colorierten Zeichnungen vom Neubau der Brauerei mit Genehmigungsvermerken aus dem Jahr 1901.

Kopien der Zeichnungen hängen noch heute unter Glas im Archiv. Die übereinstimmende Meinung: „Die können wir hier nicht einfach so liegen lassen.“ Der Kofferraum meines PKW war dann gut ausgefüllt. Zum Abschluss der Begehung

sagten alle: „Das wird hier nichts mehr mit einer Brauerei!“ Eine kleine Hoffnung hatte ich noch für den zunächst sehr massiv erscheinenden Backsteinbau. „Vielleicht kann man hier wenigstens eine Gaststätte mit Hausbrauerei einrichten?“

Im Dezember 1998 führte ich drei weitere Ortstermine durch und thematisierte in den Bauämtern der Stadt Kamenz und im Landratsamt die Nachnutzung der Immobilie.

Das Verkehrswertgutachten wurde zum Stichtag 31.12.1998 fertiggestellt und an das Amtsgericht zur Auslieferung gebracht.

Am 12.01.1999 beschäftigte sich der technische Ausschuss der Stadt Kamenz mit der Brauereibrache. Das Amtsgericht gewährte zum Zwecke der Käufersuche einen Terminaufschub. Die Gesamtvollstreckungsverwalterin wurde über die Zustände auf dem Brauereigelände informiert und zugleich gebeten, die Übergabe der Bauzeichnungen an das Stadtarchiv zu genehmigen.

(Foto: Auszug Geso Schreiben)

**Betreff: Gesamtvollstreckungsverfahren über das Vermögen der Sachsenquell Brauerei und Vertriebsgesellschaft mbH, Pulsnitzer Str. 81, 01917 Kamenz
Amtsgericht Dresden - Gesamtvollstreckung -, Az: 531 N 1235/96**

Sehr geehrter Herr Kollege Schnabel,

herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 15.03.1999.

Leider haben vor Ort mehrfach Einbrüche stattgefunden. Die wesentlichen Buchhaltungsunterlagen waren schon vorher abgeholt. Ich habe jetzt Herrn Ling gebeten, noch einmal Ordnung zu schaffen. Die sehr schönen Zeichnungen befinden sich in Kopie ja auch in dem Gutachten. Mit einer Übergabe der Zeichnungen an das Stadtarchiv bin ich natürlich einverstanden und

verbleibe mit freundlichen und kollegialen Grüßen

Rechtsanwältin Krüger-Knief
(Verwalterin)

Der Stadtarchivar Dr. Matthias Herrmann (1961–2007) nahm mit Freude einen großen Berg an Bauzeichnungen in seinen Bestand auf und sicherte offenbar später noch weitere Akten. Am 26. Oktober 1999 war es dann soweit. Als einziger Bieter ersteigerte die Stadt Kamenz die Brauereigrundstücke zum Steigpreis von 275.250,50 DM (exakt 5/10tel des ermittelten Verkehrswertes). Leider gibt es beim Kauf oder Verkauf von solch großen und im öffentlichen Interesse stehenden Grundstücken meist irgendwelche Kritik an den Akteuren; leider oft gepaart mit Unwissenheit oder gar Böswilligkeiten. In den Köpfen vieler Menschen geistern Geschichten über die Veräußerung von Industriebrachen durch die Treuhandanstalt für „die berühmte 1,00 Mark“. Sieht man sich die Verträge dann mal etwas genauer an ist oft festzustellen, dass Nachbewertungsklauseln, Investitionsverpflichtungen, Altlastenrisiken oder andere „Gemeinheiten“ bewirkten, dass diese Mark manchen Käufer sehr schwer „auf die Füße fiel“ und „Kopf und Kragen“ kostete. Ich kenne genügend Schicksale, wo nur der notarielle Eigentumsverzicht am Grundstück als letzter Ausweg blieb. Im Falle der Ex-Brauerei sah sich der Kamener Bürgermeister Lothar Kunze in der Sächsischen Zeitung vom 08./09.01.2000 zu folgender Stellungnahme veranlasst: „Natürlich kann man uns vorhalten, dass wir die Brauerei gekauft haben, ohne ein Nutzungskonzept zu haben. Aber hätten wir nicht gehandelt, hätten wir wieder bloß zuschauen können, was am Eingang zur Stadt passiert!“ Er verwies dann auf das traurige Drama um die wenige Meter entfernte Ausflugs-Gaststätte „Feldschlößchen“. Diese Ruine steht ortsbekannt zwanzig Jahre später noch immer und verschandelt die Landschaft; nur noch etwas mehr eingefallen und zugewachsen. Aber das ist schon wieder eine völlig andere Geschichte, in der

eine gescheiterte Steuerkanzlei und die Nassauische Sparkasse tragende Rollen spielen. Aus meiner fachlichen Sicht hat die Stadt Kamenz mit der Ersteigerung der Brauereigrundstücke eine „goldrichtige“ Entscheidung getroffen. Selbstverständlich hatte das Stammgrundstück der Brauerei mit den darauf befindlichen ruinösen Gebäuden und einem kaum seriös abschätzbaren Beräumungsaufwand nur noch einen Verkehrswert von 1,00 DM. Jedoch befand sich im Versteigerungspaket auch ein 700 m² großes Grundstück an der Zwingerstraße; gelegen zwischen dem „Malzhaus“ und dem „Pichschuppen“. Bei dem sehr sehenswerten Malzhausgebäude aus dem 17. Jahrhundert handelt es sich um den ältesten Profanbau¹ der Stadt Kamenz und dem mit ersteigerten angrenzenden Grundstück fiel bei der Sanierung und Umwidmung zum stadthistorischen Museum im Jahr 2004 eine Schlüsselrolle zu. Brauereieigentum waren auch knapp 19.000 m² Landwirtschaftsfläche. Und nicht zuletzt befand sich auf dem Areal eine in den Jahren 1991/1992 durch die Dresdener Industrie- und Wohnungsbau GmbH (DIW – vormals Landbaukombinat) für rd. 1.6 Mio. DM neu erbaute Lagerhalle, die zuletzt noch als Abfüllhalle genutzt wurde.



¹ Begriff für ein meist in der Gotik errichtetes weltlich genutztes Gebäude



Zufahrt zur ehemaligen Abfüllhalle

Im Jahr 2013 führte mich dann ein Auftrag der Stadt Kamenz erneut auf zwei Grundstücke des früheren Brauereigeländes.

Zuvor konnten mit Hilfe von Fördermitteln die Ruinen abgebrochen werden. Ein kleines Technikgebäude und die benannte Lagerhalle mit Büro- und Sozialtrakt blieben erhalten. Nach Neubegutachtung meldeten sich im Ergebnis der Ausschreibung zwei Interessenten. Einer bot den Verkehrswert von 164.000,00 € (SZ vom 16.05.2014). Letztlich hatte sich der lange Atem und eine vielleicht aus Erfahrung und mit viel positivem „Bauchgefühl“ bereits 1999 getroffene Entscheidung für Kamenz mehrfach als richtig erwiesen. Es verbleibt das allgemein große Bedauern, dass Kamenz nicht mehr über eine eigene Brauerei verfügt und eine große Brautradition verloren ging. Mancher fragt vielleicht, ob „Schuldige“ für die Gesamtvollstreckung und die letztlich

unvermeidbare Zwangsversteigerung auszumachen sind? Vielleicht Fehler des bis 1992 amtierenden Geschäftsführers und letzten VEB-Direktors Heimo Wießner? Möglicherweise die Treuhandanstalt als Verkäuferin an einen tatsächlich nicht leistungsfähigen Investor? Oder gar die überforderte und lange um die Markenrechte der Brauerei prozessierende Gesamtvollstreckungsverwalterin? Die 1902 eröffnete Kamenzener Brauerei war vor 120 Jahren eine sehr moderne Brauerei, die die Wirren des Ersten Weltkrieges und der Inflationszeit gut überstehen konnte. Sie versorgte die Truppen an der Front, konnte expandieren und kleinere Brauereien und insolvente Gaststätten übernehmen. Der Niedergang fing aber schon zu DDR-Zeiten an. Bei Umwandlung der Kommanditgesellschaft in einen VEB-Betrieb im Jahr 1972 gab es einen letzten Investitionsschub. Eine neue Trafostation, ein Pfortnerhaus

und ein Sudhausanbau wurden errichtet. Aber in den folgenden fast zwei Jahrzehnten musste die Bausubstanz und die Technik voll auf Verschleiß gefahren werden. Die Kapazitätsgrenzen wurden zur Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung voll ausgereizt. Heimo Wießner war wie alle VEB-Direktoren im System der Planwirtschaft gefangen, die in den 1980er Jahren Baukapazitäten für den Wohnungsbau und Gelder für niedrige Mieten sowie subventionierte Lebensmittel einsetzte. Für die Modernisierung der Produktion reichten dann oft Planungs-, Bau- und Materialbilanzen nicht mehr aus. Dieser Beitrag ist deshalb auch eine Würdigung der Lebensleistung von Heimo Wießner und seiner Mitarbeiter. Sie arbeiteten unter widrigen Bedingungen sehr hart für die Versorgung der Menschen. Wissenschaftliche Berichte haben sich später mit der Arbeit der Treuhandanstalt befasst und diese analysiert. Natürlich hat diese Behörde Fehler gemacht und kriminelle Handlungen wurden aufgedeckt. Aber ist es nicht fast unmöglich, eine verbrauchte neunzigjährige Industrieimmobilie möglichst schnell und unter Vereinbarung von Investitions- und Beschäftigungsverpflichtungen zu privatisieren? Die Brauerei war am 03.10.1990 in einem völlig anderen, nun bundesdeutschen Rechtssystem unsanft gelandet. Brauereien sind nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungspflichtig. Mit Schreiben vom 17.07.1992 informierten die Beauftragten der nun als Sachsenquell Brauerei und Vertriebsgesellschaft mbH Kamenz firmierenden Firma das Umweltamt im Landratsamt Kamenz wie folgt: „Die bestehende Brauerei soll im Laufe der nächsten Jahre technisch auf den neuesten Stand gebracht werden. Da der Betrieb trotz der Umbauarbeiten einigermaßen normal weiterlaufen soll, ist vorgesehen, die geplanten Änderungen nach und nach durchzuführen und bis

ca. 1994 abzuschließen.“ Geplant waren fünf Bauabschnitte, die bis auf die Lagerhalle im Bauabschnitt 1 nicht mehr realisiert werden konnten. Offenbar führten Forderungsausfälle dazu, dass die Käuferin, eine mittelständische fränkische Brauerei selbst Insolvenz anmelden musste. Hatte man sich übernommen? Schon der große deutsche Dichter und Humorist Wilhelm Busch wusste: „Mut und Willen ergeben manchmal Mutwillen.“ Der Verkauf der Kamenzer und der Zittauer Brauerei durch die Treuhandanstalt an die Firma Hösl-Bräu war vermutlich nicht sachgerecht. War es damals zu verantworten in fast hundertjährige Bauwerke zu investieren und bei hohen Zinsen weitere Kredite aufzunehmen, die nur bei äußerst guter Geschäftsentwicklung rückführbar sind? Es heißt nicht umsonst: „Der Erfolg hat viele Väter, der Misserfolg immer nur einen.“ Hatte man sich von der Euphorie der Nachwendzeit anstecken lassen? Die Umsätze in manchen Gaststätten brachen ein und kleine Unternehmen konnten der Marktmacht großer Konzerne nicht länger widerstehen. Das erinnert an die Zeit des Ersten Weltkrieges und der Inflation, als die moderne Kamenzer Brauerei auf der Gewinnerseite stehen konnte und neue Absatzmärkte erschloss. Auch der Gesamtvollstreckungsverwalterin war sicher sehr schnell klar, dass mit dem alten Gemäuer „kein Blumentopf“ zu gewinnen war. Geldgeber für die Betriebsfortführung fanden sich nicht. Um noch etwas der bereits investierten Gelder für die Gläubiger zu retten, blieb für diese nur die Zwangsversteigerung. Das Verfahren wurde sachkundig von dem erfahrenen und leider viel zu früh verstorbenen Rechtspfleger Andreas Amft am Amtsgericht Bautzen bearbeitet. Er war mehrfach zu Ortsterminen von sehr speziellen Immobilien persönlich anwesend und führte gewissenhaft, sowie mit einem großen Sinn für Gerechtigkeit,

aber auch nicht selten angefeindet, sehr schwere Verfahren erfolgreich durch.

Zum Abschluss kommt man immer wieder zur Erkenntnis: Trotz vieler Informationen bleiben stets Wissenslücken, die nur sehr aufwändig zu schließen sind. Niemals gibt es nur einen Grund oder nur eine Ursache für Fehlentwicklungen, für Verlust und Schäden. Das Leben ist komplex, veränderlich und vergänglich. Man muss erkennen, dass ebenso alle Gebäude und die damit verbundenen wirtschaftlichen Prozesse altern und aus bestimmten Anlässen untergehen. Früher wurden mehrgeschossige sehr solide Backsteinbauten für gewerbliche Nutzungen in die Landschaft gesetzt, die nach dem damaligen Selbstverständnis 100 Jahre und länger halten sollten. Den gewerblichen Neubauten gibt man heute eine wirtschaftliche Lebensdauer von 30 bis 50 Jahren. Dann ist bereits der Lebenszyklus abgelaufen und es stehen Modernisierung, Umnutzung oder Liquidation auf der Tagesordnung. Der Blick zurück ist wichtig; aber nicht nur um von den angeblich guten, alten Zeiten zu träumen, sondern um die großartigen Leistungen der Generationen vor uns zu achten und von diesen Menschen zu ler-

nen! Die systemrelevante Getränkeversorgung sichern heute zumeist Großkonzerne ab.

In den letzten Jahren sind aber wieder kleine Brauereien und Brauereigaststätten entstanden, um den Trend zu mehr Qualität, mehr Geschmack und mehr Erlebnis zu entsprechen. Vor über 120 Jahren fanden sich einige Kamenzer Geschäftsleute, darunter der namhafte Hotelier Lehmann und gründeten die Kamenzer Braucommun.

Vielleicht gibt es wieder einmal junge Gastwirte in Kamenz, die eine Hausbrauerei als Erlebnisgastronomie aufbauen wollen? Möglichst mit einem großen Biergarten; so wie das zum Beispiel schon bei der Gaststätte „Stadt Dresden“ im Ortskern von Kamenz der Fall ist. Eine solche Entwicklung ist sehr wünschenswert, auch um ein klein wenig die alten Traditionen wieder aufleben zu lassen, die Lebensqualität in Kamenz anzuheben und die wirtschaftlichen Chancen der Versorgung mit regionalen Produkten auszutesten.

Fotonachweis:

Erstes und letztes Foto aus Festschrift „25 Jahre Kamenzer Brauerei“, alle weiteren Fotos Eigentum des Autors



Die Brauerei in ihrer Anfangszeit