

Von: Martin Hoeft <hoeft@wagner-ohrt.de<<mailto:hoeft@wagner-ohrt.de>>>
Datum: 17.02.22 12:45 (GMT+01:00)
An: Ludger Heuer <nellinghof@posteo.de<<mailto:nellinghof@posteo.de>>>
Betreff: AW: Frage zu § 42, Abs. 3, BauGB

Sehr geehrter Herr Heuer,

die unter der Abschnittsüberschrift „Entschädigung“ zusammengefassten §§ 39-44 des Baugesetzbuches (BauGB) regeln die Folgen planerischer Eingriffe in die Bodennutzbarkeit, in dem sie Entschädigung für bestimmte Fälle, in denen durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplanes die Bebaubarkeit des Grundstücks eingeschränkt oder sonstige Nutzungsmöglichkeiten beschnitten werden. Nach seiner inneren Systematik gliedert sich das Planungsschadensrechts in eine Generalsnorm für Vertrauensschaden wegen getätigter Aufwendungen (§ 39), Entschädigungsregelungen für nachteilige Festsetzungen für öffentliche Flächen, Belastungen und Bindungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41) und eine Generalsnorm für Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42). § 42 BauGB bildet innerhalb des Planungsschadensrechts also die Grundnorm für die Entschädigung wegen Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung.

Spezielle Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruchs nach § 42 Abs. 2 ist, dass die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von 7 Jahren zulässigerweise aufgehoben oder geändert wird. Mit dieser Vorschrift soll Umplanungen innerhalb eines Zeitraumes von 7 Jahren ab Erlass eines Bebauungsplanes entgegengewirkt werden, sodass sich das Planungsgeschehen insgesamt verstetigt. Nur während der mit Zulässigkeit beginnenden Siebenjahresfrist werden zulässige, aber nicht ausgeübte oder nicht verwirklichte Nutzungsmöglichkeiten entschädigt. Wenn der alte Bebauungsplan bereits 48 Jahre alt ist, dann ist diese Siebenjahresfrist längst abgelaufen. Die Entschädigung 43 Abs. 2 BauGB hätte sich nach dem Unterschied bemessen zwischen dem Wert, den das Grundstück aufgrund der zulässigen Nutzung hat und dem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung für das Grundstück ergibt.

Nach Ablauf der 7-jährigen Planungsgewährleistung kann der jeweilige Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung verlangen, sofern dadurch eine nicht unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Ausgeübte Nutzung meint die bei der Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung tatsächlich vorhandenen Nutzung des Grundstücks. Entfallene, aber nicht ausgeübte Nutzungsmöglichkeiten spielen keine Rolle mehr.

Wenn das Bauamt meint, dass eine zu starke Reduktion der WA-Klassifikationen zu Entschädigungsansprüchen führen würde, kann ich das mit dem von Ihnen geschilderten Sachverhalt nicht nachvollziehen. Denn entschädigt werden müssten ja nur diejenigen Eigentümer des Plangebiets, deren aktuellen Nutzung aufgrund der Planungsänderung wesentlich eingeschränkt wird. Da fehlt mir im Moment noch die Fantasie, wer das bei Ihnen sein sollte. Das sollten Sie sich vom Bauordnungsamt sich mal erklären lassen.

Nur der Vollständigkeit halber: Bei § 42 Abs. 3 BauGB bemisst sich die Höhe der Entschädigung Hinsicht des Grundstückswertes nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der Nutzbarkeit ergibt. Wird z.B. die zulässige Nutzung einer 10-geschossigen auf eine dreigeschossige Bebauung herabgesetzt, so ist der Eigentümer eines 5-geschossigen Hauses nur für die Herabsetzung von 5 auf 3 Geschosse zu entschädigen sofern, was möglich ist, durch die bloße Planungsmaßnahme bereits eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eingetreten ist. Denn die bisherige - im Beispiel 5-geschossige Wohnnutzung- genießt ja weiterhin Bestandschutz.

Ich hoffe, Ihre Fragen hiermit beantwortet zu haben. Sollten gleichwohl Nachfragen Ihrerseits bestehen, so sprechen Sie mich bitte an. Bis dahin verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen
Dr. Wagner, Ohrt & Partner

Dr. Hoeft
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Dr. Wagner, Ohrt & Partner
eingetragen im Partnerschaftsregister des
Amtsgericht Bremen Nr. 36 HB
Contrescarpe 10
28203 Bremen
Tel.: 0421/335810
Fax: 0421/321970