

WEISSLEDER.EWER

Rechtsanwälte ■ Partnerschaft mbB

„Planungsschadensrecht nach §§ 39 ff. BauGB – was gibt es zu bedenken und zu beachten?“

**Prof. Dr. Angelika Leppin
Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht**

Online-Wintertagung, den 09.12.2022

„Grundnorm des Haftungsrechts“

- **Entschädigungsansprüche** nach § 42 BauGB
- Ausgangsnorm des **§ 42 Abs. 1 BauGB**:
 - „Wird die **zulässige Nutzung eines Grundstücks** aufgehoben oder geändert **und** tritt dadurch eine **nicht nur unwesentliche Wertminderung** des Grundstücks ein, kann der Eigentümer **nach Maßgabe der folgenden Absätze** eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.“

Bestimmung einer „zulässigen“ Nutzung

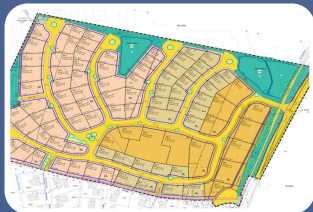
- „Zulässig“ ist eine Nutzung dann, wenn
 - ... auf **ihre Ausübung** und Verwirklichung nach einem der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbestände **ein Anspruch** besteht (OLG Karlsruhe, Urteil vom 10.03.1998 - U 2/97 – Juris, Rdnr. 42)

§ 42 Abs. 1 BauGB setzt damit

„... die zulässige Nutzung im Sinne der Rechtmäßigkeit und Genehmigungs**fähigkeit**, nicht aber eine zugelassene Nutzung voraus.“
(Breuer, in: Schröter, BauGB, 2019, § 42, Rdnr. 19)“ = Materielle RM reicht

„Zulässige“ Nutzung

Wodurch zulässige Nutzung = Anspruch auf Ausübung und Verwirklichung des BV



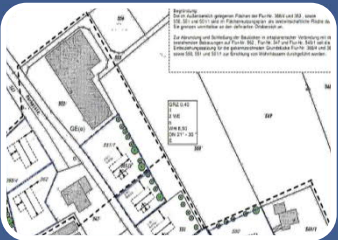
Bebauungsplan

- Muss rechtlich wirksam sein



Innenbereich

- (§ 34 BauGB)
- Ggf. i.V.m. einfachem B-Plan



Außenbereich

- (§ 35 BauGB)
- Differenziert zu betrachten
 - Urteil des BVerwG vom 27.01.2005 – 4 C5/04

- Vorhaben im Außenbereich sind **nicht ohne weiteres zulässig**
 - sie stehen unter dem **Vorbehalt der Nichtbeeinträchtigung (Abs. 2)** bzw. des **Nichtentgegenstehens (Abs. 1)** öffentlicher Belange.

„Zulässige“ Nutzung

- **Außenbereich (§ 35 BauGB)** differenziert zu betrachten
- Im **Regelfall** ist daher davon auszugehen, dass Grundstücken im **Außenbereich keine Baulandqualität für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1** im Sinne einer zulässigen Nutzung nach § 42 zukommt (BVerwG, U. v. 27.1.2005 – 4 C 5/04)
- Es müssen **zusätzliche Anhaltspunkte** dafür vorliegen, dass das privilegierte Vorhaben am konkreten Standort zulässig ist. Ein solcher konkreter Anhaltspunkt kann sich aus **der Vorprägung des Standortumfeldes** ergeben, **zB** hinsichtlich der **Erweiterung** eines zulässiger Weise **errichteten privilegierten Vorhabens (§ 35 Abs. 4 BauGB)**. (E/Z/B, § 35, Rdnr. 35 b)

Bebauungsplan als zulässige Nutzung

- B-Plan wird im Normenkontrollverfahren für **un**wirksam erklärt, keine Aufhebung der „zulässigen“ Nutzung (OVG Lüneburg, U. v. 27.07.1983 – 1 A 132/81)
- **Erschließung muss gesichert** sein
- Erschließung ist gesichert,
- „..... wenn **nach objektiven Maßstäben mit der Herstellung und Benutzbarkeit der Erschließungsanlagen** im Zeitpunkt der Ingebrauchnahme des Bauwerks gerechnet werden kann (BGH, Urteil vom 10.04.1997 – III ZR 104/96 – zit. n. Juris, Rdnr. 26)“.

Verdichtung zur „allgemeinen Erschließungspflicht“

- Erschließung ist „ausnahmsweise“ auch dann gesichert,
- „..... wenn die **allgemeine Erschließungspflicht** der Gemeinde sich ausnahmsweise hinsichtlich bestimmter Erschließungsmaßnahmen **zu einer aktuellen Rechtspflicht verdichtet** und entgegen der generellen Regelung des § 123 Abs. 3 BauGB mit einem **Erschließungsanspruch des Eigentümers korrespondiert** (BVerwG, U. v. 10.04.1997 – III ZR 104/96 – zit. n. Juris, Rndr. 21 ff.)“

Verdichtung zur „allgemeinen Erschließungspflicht“

- Pflichtverdichtung durch wirksamen qualifizierten Bebauungsplan
- Nach Ablauf solcher Zeiten, die gem. §§ 17, 18 BauGB entschädigungslos hinzunehmen wären
- BVerwG, U.v. 06.02.1985 – 8 C 44/84 – Juris, Rdnr. 14

- **Pflichtverdichtung** allerdings nur, wenn, bei konkreter Betrachtungsweise das Grundstück **vor Inkrafttreten** des B-Plans **bebaubar** war
- → B-Plan verhindert bis dahin bestehenden Bauanspruch (Bausperre)
- BVerwG, U.v. 03.05.1991 – 8 C 77/89- Juris, Leitsatz

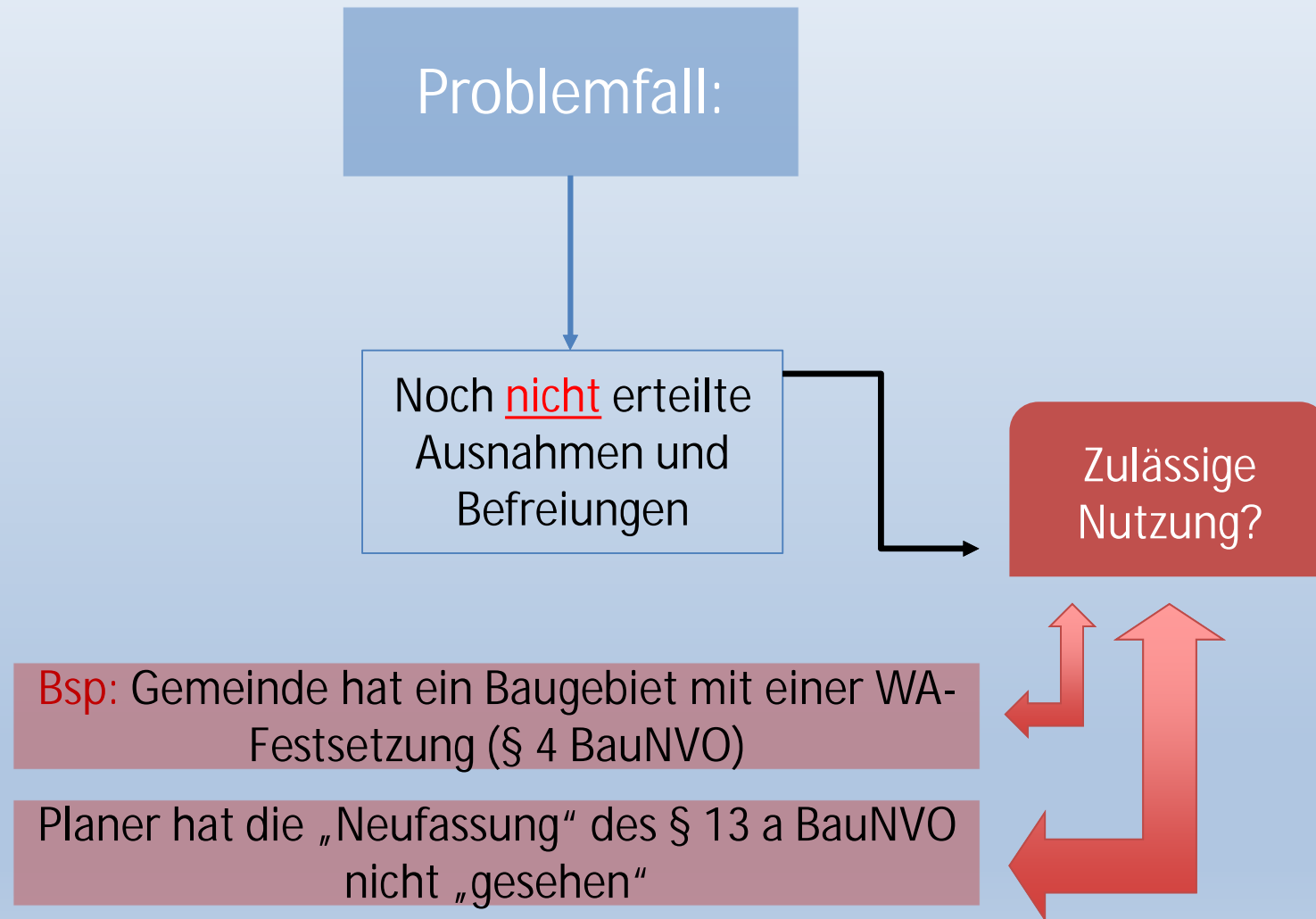
Ablehnung eines zumutbaren Erschließungsangebotes § 124 BauGB

- § 124 BauGB = Ablehnung eines „zumutbaren Erschließungsangebotes“
- „Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 erlassen und lehnt sie das **zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ab**, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.“
- Angebot **muss so konkret** sein, dass es auf **seine Eignung überprüft** werden kann, einen Zustand herbeizuführen, der **die gleiche Gewähr der Verlässlichkeit** bietet, **wie wenn** das Baugrundstück **bereits erschlossen wäre** (BVerwG, B.v. 18.05.1993 – 4 B 65/93- juris, Rdnr. 11).

Zulässige Nutzung bei einem B-Plan

- Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB beachten (Bsp: Realsierung der hinteren Baukörper erst nach Errichtung des „Riegels“ zur Nachbarbebauung)
- Unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften ist ein Vorhaben **un**zulässig, wenn es den Vorschriften des Bauordnungsrechts oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht (§ 29 Abs. 2 BauGB)

Problemfall: **Noch nicht erteilte** Ausnahmen und Befreiungen



Problemfall: **Noch nicht erteilte** Ausnahmen und Befreiungen

- § 13 a BauNVO = FeWo ausnahmsweise zulässig
- Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (**Ferienwohnungen**), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den **nicht störenden Gewerbebetrieben** nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § **4 Absatz 3 Nummer 2** oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3

Problemfall: **Noch nicht erteilte** Ausnahmen und Befreiungen

Eine Meinung in der Literatur:

Schmidt-Eichstädt, in: Brügelmann, BauGB, Stand: Juli 2015, § 42, Rdnr. 22, Paetow BerlinerKomm, BauGB, §42, Rdnr. 11

„... noch nicht erteilte Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 1 könnten **noch keine Zulässigkeit** nach § 42 begründen. Sie gehören insoweit noch nicht zum geschützten Vermögen.“

Problemfall: **Noch nicht erteilte** Ausnahmen und Befreiungen

Andere Ansicht:

Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Okt. 2020,
§ 42, Rdnr. 33, zulässige Nutzung (+),

wenn ein Anspruch auf die Erteilung der Ausnahme besteht.

„Besonders bei Ausnahmen, u.U. auch bei Befreiungen, kann planungsschadensrechtlich die Möglichkeit der Erteilung relevant sein, wenn der Ermessenspielraum der Gemeinde sich im konkreten Einzelfall auf „Null“ reduziert oder die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendigerweise hätte bewilligt werden müssen.“

Problemfall: **Noch nicht erteilte** Ausnahmen und Befreiungen

Problematisch bei
„Ermessungsreduzierung“

- Bei Beurteilung des Entschädigungsanspruches
 - ! Gerade nicht einen konkreten Bauantrag zu Grunde legen
 - Sondern eine hypothetische Überlegung darüber, welche Nutzungen zulässig wären

Maßgeblich ist also,

- ❖ welche Bebauung **unter vollständiger Ausnutzung** des bestehenden Bebauungsplanes **möglich gewesen wäre**

Problemfall: **Noch nicht erteilte** Ausnahmen und Befreiungen

Betrachtung eines
einzelnen
Grundstückes
vornehmen

- wäre die Ermessensreduktion auf Null hinsichtlich der Genehmigung einer einzelnen Ferienwohnung denkbar

Würde man allerdings **eine Ermessensreduktion**
auf Null für jedes Grundstück im Plangebiet annehmen

würde dies dem Bebauungsplan, der diese Nutzung
nur ausnahmsweise zulässt, widersprechen.

Problemfall: **Noch nicht erteilte** Ausnahmen und Befreiungen

Fazit

- **auch bei Anwendung der 2. Literaturmeinung**

... spricht der Umstand, dass **nicht** auf einen konkreten Bauantrag abzustellen ist, dafür, dass bei Ausnahmen keine (allgemeine) „Ermessensreduktion auf Null“ anzunehmen ist und demnach auch **kein** Entschädigungsanspruch besteht.



Es gibt hierzu allerdings keine Rechtsprechung!

Vorliegen der „zulässigen Nutzung“

Zulässige Nutzung **nur dann**, wenn die **Erschließung gesichert** ist.

Problem: Im Zeitpunkt der Aufhebung und/oder Änderung des B-Plans existiert eine „Planstraße“ **(noch) gar nicht**.

7-Jahresfrist hat also (möglicherweise) **noch gar nicht begonnen**, weil **mangels Erschließung** (schon) **keine „zulässige Nutzung“!**

Eintreten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung“

- „Tatbestandsebene“
- § 42 Abs. 1 BauGB:
 - „Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine **nicht nur unwesentliche Wertminderung** des Grundstücks ein, kann der Eigentümer **nach Maßgabe der folgenden Absätze** eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.“

Eintreten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung“

- Wertminderung ist dann als „wesentlich“, wenn sie eine „fühlbare“ Beeinträchtigung des im Grundstück enthaltenen Vermögenswertes darstellt (Runkel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, § 42 BauGB, Rn. 86)
- Keine „festen Größen“ in der Rechtsprechung
- In der Regel: Wertminderung von 10% und mehr als nicht mehr unwesentlich angesehen (vgl. BGH, U.v. 30.05.1963- III ZR 230.61 - juris -)

Fristenregelung der §§ 42 Abs. 2 und 3 BauGB (Stichwort: Ablauf der 7-Jahresfrist)

- „(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.
- (3) 1Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist [sic: nach Ablauf der 7-Jahresfrist] aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. 2Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.“

Fristenregelung der §§ 42 Abs. 2 und 3 BauGB (Stichwort: Ablauf der 7-Jahresfrist)

Siebenjahresfrist beginnt mit Eintritt der Zulässigkeit der Nutzung

B-Plan: Inkrafttreten des B-Plans (BGH, Urteil vom 02.04.1992 – III ZR 25/91 – NJW 1992, S. 2633, 2634)

§34 und §35 BauGB :

Ab wann lagen die Voraussetzungen für einen „Anspruch“ vor?

§ 42 Abs. 10 BauGB

Die Gemeinde hat dem Eigentümer auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob ein sich aus Absatz 2 ergebender vermögensrechtlicher Schutz der zulässigen Nutzung für sein Grundstück besteht und wann dieser durch Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist endet.

Berechnung der „zulässigen“ Nutzung

- § 34 BauGB
- Konkrete Betrachtung der „näheren“ Umgebung, um zu bewerten, **ab wann** die Nutzung nach § 34 Abs. 1 ggf. 2 BauGB **zulässig war**.
- Oftmals bei § 34er-Gebiet: 7-Jahresfrist bereits abgelaufen.

Bewertung der „zulässigen“ Nutzung

- § 34 Abs. 1 BauGB
- Bewertung – ggf. in einer „Rückschau“ (**Frist:** Ab wann war – welche - Nutzung „zulässig“)
- Innerhalb **der im Zusammenhang bebauten Ortsteile** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach **Art und Maß der baulichen Nutzung**, der **Bauweise und der Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist

Bewertung der „zulässigen“ Nutzung **und Frist**

- **Bsp:** Grundstück ist im § 34-Gebiet mit einem Einfamilienhaus bebaut.
- Aufgrund der baulichen Entwicklung in der näheren Umgebung des Grundstücks wäre (erst) seit zwei Jahren eine Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus mit drei separaten Wohneinheiten gemäß § 34 BauGB rechtlich zulässig (**Erhöhung des Bodenwertes**).
- Eigentümer hat seit dem Zulässigwerden des Mehrfamilienhauses weder Antrag auf Baugenehmigung gestellt noch hat er vorbereitende Planungen eingeleitet.
- **Neu:** B-Plan: Beschränkung auf ein Einfamilienhaus (**Bodenwert sinkt wieder**)
- **Entschädigungsanspruch:** **Differenz** des Bodenwerts mit **zulässiger Bebauung für ein Mehrfamilienhaus** und zulässiger Bebauung mit Einfamilienhaus

Fristenregelung der §§ 42 Abs. 2 und 3 BauGB (Stichwort: Ablauf der 7-Jahresfrist)

Siebenjahresfrist beginnt mit Eintritt der Zulässigkeit der Nutzung

Sonderfälle

Hat die Gemeinde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach §§ 214 IV BauGB geheilt, so beginnt die Siebenjahresfrist erst nach dem Eintritt der „Unbeachtlichkeit“ des Fehlers zu laufen, d.h. mit Datum der abschließenden Entscheidung der Heilung (BGH, U.v.02.04.1992 –III ZR 25/91)

Die Rückwirkungsregelung des § 214 Abs. 4 kann diese Frist nicht verkürzen (vgl. Breuer in Schrödter, Komm zum BauGB § 42. Rn. 56)

Aufhebung der zulässigen Nutzung

Hauptanwendungsfall = Aufhebung durch Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan muss **rechtlich wirksam** sein
- Nichtigte B-Pläne können keine städtebauliche Zulässigkeit nach § 42 BauGB begründen (BGH, Urteil vom 01.10.1987 - III ZR 184/86 – zit. n. Juris, Rdnr. 13)

Aufhebung der zulässigen Nutzung

Durch Inkraftsetzung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ?

„Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Aufhebung der zulässigen Nutzung

Durch Inkraftsetzung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ?

- **Bejahend:** Paetow, in: Berl. Komm. § 42, Rdnr. 8 (ohne Begründung)
- **Verneinend:** Breuer, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 42 , Rdnr. 30
- **→Arg:** § 173 Abs. 2 BauGB: Übernahmeanspruch bei Versagung der Genehmigung, § 172 BauGB weder Enteignung noch ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung

Aufhebung der zulässigen Nutzung

Inkraftsetzung eines B-Plans, der – in Beschränkung eines F-Plans, der Darstellungen für „Vorrangflächen WEA“ (§ 35 Abs. 3 S. 3 BauGB) enthält – eine „Feinsteuerung“ vornimmt?

- **Verneinend:** Breuer, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 42 , Rdnr. 29
- Nein – Argument: F-Plan ist nur ein „vorbereitender“ Plan und gibt nicht „dieselben“ (verbindlichen) Baurechte wie ein B-Plan
- **Bejahend (möglich):** Runkel: E/Z/B, § 42, Rdnr. 35 c, wenn im Einzelfall eine umfassende planerische Abwägung entgegenstehender öffentlicher Belange vorgenommen worden ist.

Haftungskasuistik

- eine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB – der Ausgleich des Wertunterschiedes vor- und nach der Bebauungsplanänderung – ist von der Gemeinde nur dann zu zahlen, **wenn** die **Aufhebung** innerhalb einer **Frist von „7-Jahren ab Zulässigkeit“** der Nutzung erfolgt

und

- **nach Ablauf der 7-Jahresfrist** lediglich die Gemeinde einen Ausgleich für einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung zu zahlen hat.

Planungsschaden in der Abwägung berücksichtigen

- **Berücksichtigung des Planungsschadens bei Abwägung** (Urteil des BVerwG vom 23.11.2016 – 4 CN 2/16 zit. n. Juris- Rdnr. 12)

„Die Gemeinde hat die **Nachteile einer Planung** für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, muss sie **diese Tatsache und den möglichen Umfang** hierfür **zu leistender** Entschädigungen in die **Abwägung** einstellen.“

Planungsschaden in der Abwägung berücksichtigen

Gemeinde muss folglich **ermitteln**, ob durch den B-Plan

- die „zulässige Nutzung“ vor oder nach Ablauf der Jahresfrist aufgehoben wurde

und

- welcher konkreter Wertunterschied anzusetzen wäre.

Planungsschaden in der Abwägung berücksichtigen

- Entschädigung – vor – Ablauf der 7-Jahresfrist
- Entschädigung bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung
- und
- dem seinem Wert infolge der Aufhebung oder Änderung geminderten Wert.

Planungsschaden in der Abwägung berücksichtigen

- Entschädigung – vor – Ablauf der 7-Jahresfrist
- Maßgeblich ist grundsätzlich der **Verkehrswert** (§§ 43 Abs. 2 S. 2, 95 Abs. 1, 194 BauGB)
- Maßgebender Wert ist **auf Antrag eines Beteiligten** vom zuständigen Gutachterausschuss gem. § 192 ff. BauGB gutachterlich festzustellen.

Planungsschaden in der Abwägung berücksichtigen

- Entschädigung – nach – Ablauf der 7-Jahresfrist
- Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt (§ 42 Abs. 3 S. 2 BauGB)

Planungsschaden in der Abwägung berücksichtigen

- Entschädigung – **nach** – Ablauf der 7-Jahresfrist
- § 42 Abs. 3 S. 1 BauGB besagt, Entschädigung in ausgeübte Nutzung
- wenn **infolge** der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die **Ausübung der verwirklichten Nutzung** oder die sonstigen **Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks**, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, **unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert** werden.
- = im Ergebnis (wohl) ebenfalls „Spürbarkeit“ der Beeinträchtigung

Planungsschaden in der Abwägung berücksichtigen

- Entschädigung – **nach** – Ablauf der 7-Jahresfrist
- Bemessung der Entschädigung am „Schutzobjekt und am Eingriffstatbestand“ des § 42 Abs. 3 S. 1 BauGB

Planungsschaden in der Abwägung berücksichtigen

- Planungsschaden – **nach** – Eintritt der 7-Jahresfrist

Planerische
Herabzonung von einer
zehngeschossigen auf
eine **drei**geschossige
Bebauung

Eigentümer nutzt nur
fünf Geschosse aus

Entschädigung für:

Herabzonung von **fünf auf**
drei Geschosse
vorausgesetzt, dass „spürbare
Beeinträchtigung“ eintritt

Systematik der Haftung

- **Formelle oder materielle** Baurechtmäßigkeit reicht aus (BGH, Urteil vom 10.05.1990 – III ZR 84/89 – zit. n. Juris, Rdnr. 14)
- Bestandsschutz **sichert im Bereich des öffentlichen Baurechts vor allem eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage, die später materiell illegal** geworden ist.
- **Hierfür genügt es, dass der Bestand der baulichen Anlage seit ihrem Entstehen in irgendeinem - namhaften - Zeitraum dem maßgebenden materiellen Baurecht entsprochen hat** (BVerwG NJW 1981, 473; vgl. auch BVerwG DÖV 1971, 640, 642). Auch bei nur formeller Legalität genießt die Anlage Bestandsschutz.

„Eingriff“ trotz Bestandsschutz

Eingriff in die „ausgeübte“ Nutzung nach § 42 Abs. 3 BauGB trotz Bestandsschutz ?

- Nach § 42 Abs. 3 BauGB ist Entschädigung zu leisten, wenn die Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung einschränkt und der Verkehrswert des Grundstücks dadurch nicht nur unwesentlich, sondern spürbar gemindert wird.

„Eingriff“ trotz Bestandsschutz

(Bejaht) Urteil LG Darmstadt vom 15.09.2017 - 91 O 1/14 – juris, Rn.25

„Der Bestandsschutz **erlischt mit der Beseitigung des Gebäudes**, und zwar unabhängig davon, ob es durch Maßnahmen des Eigentümers oder durch zufällige Ereignisse beseitigt wird oder schrittweise verfallen ist. Auch eine **Nutzungsänderung führt zum Entfallen des Bestandsschutzes**. Zulässig sind nur **Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**, soweit die Identität der baulichen Anlage erhalten bleibt. Diese zeitlich und inhaltlich begrenzte Nutzungsmöglichkeit **führt bereits zu einer Wertminderung** auf dem Grundstücksmarkt, die sich mit der **Planänderung spürbar auswirken kann** (vgl. LG Darmstadt, Urteil vom 10.04.2015 - 91 O 4/09 -).“

Aber: Wenn aufgrund des Bestandsschutzes die Anlage weitergenutzt werden kann, dann **„geringerer Wertverlust“**.

„Eingriff“ trotz Bestandsschutz

- **Anderer Ansicht:** Breuer, in: Schrödter, in: BauGB, 9. Aufl. 2019, § 42, Rdnr. 28
- **Arg:** Die ausgeübte Nutzung, etwa der Bestand sowie der weitere Betrieb der Anlage bleibt unverändert zulässig.

Vertrauensschaden § 39 BauGB

- § 39 BauGB = Geltung auch nach Ablauf der 7-Jahresfrist
- Haben Eigentümer oder **in Ausübung ihrer Nutzungsrechte** sonstige Nutzungsberechtigte **im berechtigten Vertrauen auf den Bestand** eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans **Vorbereitungen** für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.
- **Bsp:** Architektenleistungen, Darlehenszinsen, etc.

§ 42 Abs. 4 Entschädigungen in ausgeübte **Nutzungen**

- „Entschädigungen für **Eingriffe in ausgeübte Nutzungen** bleiben unberührt.“
- Regelungsgegenstand sind daher **nicht der Eingriff in das Grundstück** und die Entschädigung von Grundstückswertminderungen,
- **Hauptanwendungsfall: Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb**

Sonderregelung § 42 Abs. 5 BauGB

- Sonderregelung: § 42 Abs. 5 BauGB „Veränderungssperren und Zurückstellung“
- Abweichend von Absatz 3 bemisst sich die Entschädigung **nach Absatz 2**, wenn der Eigentümer an der Verwirklichung eines der zulässigen Nutzung entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist durch eine **Veränderungssperre** oder eine **befristete Zurückstellung** seines Vorhabens **gehindert** worden ist **und** er das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks **nicht mehr verwirklichen kann**.

Sonderregelung § 42 Abs. 6 BauGB

- § 42 Abs. 6 BauGB „Baugenehmigung und Vorbescheid erteilt“
- Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist eine Baugenehmigung oder über die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ein Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht erteilt worden **und** kann der Eigentümer das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nach Ablauf der Frist **nicht mehr verwirklichen** oder ist die Verwirklichung **dadurch für ihn wirtschaftlich unzumutbar** geworden, kann der Eigentümer in **Höhe des Unterschieds** zwischen dem **Wert des Grundstücks unter Zugrundelegung der nach der Genehmigung vorgesehenen Nutzung** **und dem Wert des Grundstücks, der sich infolge der Aufhebung** oder Änderung der zulässigen Nutzung ergibt, **Entschädigung** verlangen.

Sonderregelung § 42 Abs. 7 BauGB

- **§ 42 Abs. 7 BauGB** „Rechtswidrige Versagung Baugenehmigung/Bauvorbescheid“
- Ist **vor** Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, **rechtswidrig abgelehnt** worden und kann **nach dem Ergebnis eines Rechtsmittelverfahrens die Genehmigung** oder der Vorbescheid mit dem beantragten Inhalt nicht erteilt werden, weil die im Zeitpunkt der Antragstellung zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert worden ist, bemisst sich die Entschädigung nach Absatz 6.
- **Runkel:** E/Z/B, § 42 Rdnr. 109 a BauGB „ Rechtsänderungen sind im Rechtsmittelverfahren, die auf die Erteilung von Genehmigungen abzielen, – auch im Rechtsmittelverfahren – zu berücksichtigen

Sonderregelung § 42 Abs. 7 BauGB

- **§ 42 Abs. 7 BauGB** „Rechtswidrige Versagung Baugenehmigung/Bauvorbescheid“
- **Entsprechend findet Absatz 6 auch Anwendung**, wenn über einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden und zu genehmigenden Bauantrag oder einen Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, **innerhalb der in Absatz 2 bezeichneten Frist nicht entschieden** wurde, **obwohl** der Antrag so rechtzeitig gestellt wurde, dass eine Genehmigung **innerhalb der Frist hätte erteilt werden können**.

Sonderregelung § 42 Abs. 8 BauGB

- § 42 Abs. 8 BauGB = Gilt für alle Absätze 5 bis 7
- In den Fällen der **Absätze 5 bis 7** besteht der Anspruch auf Entschädigung **nicht**, wenn der Eigentümer **nicht bereit oder nicht in der Lage** war, das beabsichtigte Vorhaben zu verwirklichen. Der **Eigentümer** hat die Tatsachen darzulegen, die seine Bereitschaft und Möglichkeiten, das Vorhaben zu verwirklichen, aufzeigen.
- **Bsp:** Eigentümer hat, **einen Architekten mit der Entwurfsplanung** beauftragt **und** dass die für das Vorhaben **erforderlichen Mittel** durch Bausparverträge o.ä. zur Verfügung gestellt werden.

§ 44 BauGB= Anspruchsberechtigte - Fälligkeit

- § 44 Abs. 3 und 4 BauGB

„(3) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten **Vermögensnachteile eingetreten** sind. Er kann die **Fälligkeit** des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

(4) Ein Entschädigungsanspruch **erlischt**, wenn **nicht innerhalb von drei Jahren** nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die **Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt** wird.“

§ 44 BauGB= Anspruchsberechtigte - Fälligkeit

- Ist die **Fälligkeit vor Ablauf der Erlöschensfrist herbeigeführt** worden, unterliegt der Anspruch der **dreijährigen Verjährung** (§ 195 BGB findet analog Anwendung).
- § 44 Abs. 5: In der **Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3** ist auf die Vorschriften des Absatzes 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 hinzuweisen.

WEISSLEDER.EWER

Rechtsanwälte ■ Partnerschaft mbB

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihre Referentin: Prof. Dr. Angelika Leppin
Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Walkerdamm 4 – 6 ■ 24103 Kiel ■ Telefon (0431) 9 74 36-0 ■ Telefax (0431) 9 74 36-36
leppin@weissleder-ewer.de ■ www.weissleder-ewer.de