

Rechtliche Analyse

des von Rechtsanwalt Dr. Andreas Möller und Rechtsanwältin Maximiliane Hatz vorgelegten Gutachtens zu möglichen Entschädigungsansprüchen infolge der Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a sowie zur Berechnung und zur Höhe eines Entschädigungsanspruchs (nachfolgend: „Gutachten Möller“)

I. Einleitung

Das Gutachten Möller wurde im Auftrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen in der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf erstellt und am 13.01.2015 der Öffentlichkeit vorgestellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle der Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a, also der planungsrechtlichen Festschreibung des Kleingartengeländes Oeynhausens (nachfolgend auch „Grundstück“) als Dauerkleingarten, ein Entschädigungsanspruch des Eigentümers in Höhe von etwa 31 Mio. € als rechtlich begründet und der Höhe nach plausibel anzusehen sei.

Dieses Ergebnis kann nur dann für das weitere politische Verfahren als entscheidungsrelevant betrachtet werden, wenn es rechtlich substantiiert und nachvollziehbar begründet ist. Diese Analyse soll belegen, dass dies nicht der Fall ist, das Gutachten und sein Ergebnis daher nicht als entscheidungsrelevant behandelt werden dürfen.

Die nachstehende Analyse beschränkt sich auf die maßgebliche Frage, ob überhaupt ein Entschädigungsanspruch besteht. Sie verfolgt nicht das Ziel, hierzu ein eigenes Ergebnis zu begründen. Im Aufbau folgt die Analyse dem Aufbau des untersuchten Gutachtens.

II. Analyse

1. Das Tatbestandsmerkmal „Unzumutbarkeit“ im Zusammenhang mit einem Übernahmeanspruch

Der Gutachter prüft zunächst einen Übernahmeanspruch gemäß § 40 Abs. 2 in Verbindung mit § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Er zitiert die herrschende Meinung in der Literatur und in obergerichtlicher Rechtsprechung zu § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, nach der die Festlegung einer privaten Grünfläche einen Übernahmeanspruch bereits tatbestandlich ausschließt. Trotz der hier bei Grünflächenfestlegung verbleibenden privaten Fruchtziehung (unveränderter Pachterlös) sieht er dann eine Einschränkung der „tatsächlich verbleibenden Privatnützigkeit“ und schließt den Übernahmeanspruch nicht von vornherein aus.

Wesentliche Voraussetzung für einen Übernahmeanspruch des Eigentümers gegenüber der öffentlichen Hand ist die wirtschaftliche Unzumutbarkeit des weiteren Behaltens des Grundstücks, das nur als Kleingartengelände nutzbar wäre. Zu Recht stellt der Gutachter (Seite 14 des Gutachtens) hierzu fest, dass für die Beantwortung der Frage *„allein auf die Person des gegenwärtigen Eigentümers und seine individuelle Vermögenslage abzustellen (sei)“*.

Daß es für Lorac unzumutbar wäre, das Grundstück als Dauerkleingarten zu behalten, „begründet“ der Gutachter auf der Seite 15 wie folgt:

„Daß sich eine Weiternutzung des Grundstücks als private Grünfläche mit fremdnützigen Bindungen für einen Eigentümer als wirtschaftlich nicht sinnvoll erweist, wird sich nicht in Abrede stellen lassen. Das ergibt sich zum einen daraus, dass der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck – die Entwicklung einer Wohnbebauung – entfallen ist, zum anderen durch den erheblichen Wertverlust der Liegenschaft.“

Auf der Seite 17 stellt der Gutachter fest:

*„Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass von der Unzumutbarkeit auszugehen sein wird: Die gegenwärtige Eigentümerin hat das Grundstück – soweit ersichtlich un-
streitig – nicht zur dauerhaften Fortführung der Verpachtung einer faktischen Klein-
gartenfläche erworben. ... Ausschlaggebend für den Erwerb der Flächen, die Bestand-
teil eines größeren Immobilien-Portfolios der Deutschen Post AG waren, dürfte bei le-
bensnaher Betrachtung – neben der Einbindung in das Verkaufspaket – jedenfalls auch
die bauliche Verwertbarkeit der Flächen nach dem bestehenden Planungsrecht gewe-
sen sein.“*

Auf diese „Begründungen“ für die angebliche Unzumutbarkeit des Behaltenmüssens des Grundstücks als Dauerkleingarten beschränkt sich der Gutachter. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass es sich gerade nicht um Begründungen handelt, sondern um – offenbar durch das gewünschte Ergebnis geleitete - Behauptungen.

Dies wird im ersten der zitierten Sätze bereits durch die Formulierung *„wird sich nicht in Ab-
rede stellen lassen“* deutlich. Im zweiten der zitierten Begründungssätze wird ohne Begrün-
dung unterstellt, dass Zweck des Grundstückserwerbs im Jahre 2008 die Entwicklung von
Wohnbebauung gewesen sei. Woraus der Gutachter diese Erkenntnis schöpft, bleibt offen. In
den Feststellungen auf der Seite 17 werden diese Behauptungen noch dadurch gestützt, dass
diese als „unstreitig“ festgestellt werden und im übrigen eine „lebensnahe Betrachtung“, eine
gern benutzte, inhaltslose juristische Floskel, herangezogen wird.

Tatsächlich hätte Anlaß bestanden, diese Behauptungen in Frage zu stellen und die nahe lie-
genden Gegenargumente jedenfalls zu diskutieren. Diese Gegenargumente erschließen sich
leicht aus dem tatsächlichen Geschehensablauf:

Die Deutsche Post AG verkauft im Rahmen eines Pakets mehr als 1000 Grundstücke, die sie
selbst offenbar nicht mehr nutzen will und als nicht betriebsnotwendig betrachtet. Dem
Kleingartengelände Oeynhausens wird dabei ein Kaufpreis von 598.068 € zugemessen; dies
war im Jahre 2008 der marktübliche Preis für Grünflächen. Wenn man nun wie der Gutachter
unterstellt, die Deutsche Post AG habe „versehentlich“ wertvolles Bauerwartungsland, dessen
Wert ein Vielfaches des Kaufpreises ausgemacht hätte, zu einem viel zu niedrigen Preis ver-
äußert, übersieht man, dass die Deutsche Post AG im Jahre 2008 eines der größten und als
Dax-Unternehmen im Lichte der Öffentlichkeit und einer breiten Aktionärsschicht stehendes
Unternehmen war, das über ein erhebliches Immobilienportfolio verfügte und eigene Experti-
se hinsichtlich der Bewertung ihrer Grundstücke besaß. Bei „lebensnaher Betrachtung“ liegt
es nahe, anzunehmen, dass die Deutsche Post AG vor dem Verkauf das Grundstück bewertet
und den vereinbarten Kaufpreis bewusst gewählt hat, weil es mit dem Kleingartengelände
Oeynhausens Grünland verkaufen wollte und verkauft hat.

Und auch aus der Sicht des heutigen Eigentümers liegt die Annahme des Gutachters keines-
wegs nahe. Vielmehr erscheint es plausibler, dass Lorac über die Qualität des erworbenen
Grundstücks informiert war oder jedenfalls die im Kaufpreis zum Ausdruck gekommene Be-
wertung durch den Verkäufer akzeptiert hat. Vor diesem Hintergrund kann gerade nicht unter-
stellt werden, Lorac habe beim Erwerb die Absicht gehegt, Wohnbebauung zu realisieren.
Näher liegt es, anzunehmen, Lorac habe bewusst Grünland gekauft, um es als Grünland wei-
ter zu bewirtschaften.

Wenn man dagegen einwendet, dass ein amerikanischer Investor kaum bereit sein dürfte,
Grünland, das nicht anders verwertet werden kann, zu erwerben, um eine Rendite von etwas
mehr als 4% zu erzielen, so ist zur Erklärung folgendes zu berücksichtigen: Ein Paketverkauf
von Immobilien zeichnet sich gewöhnlich dadurch aus, dass der Verkäufer sich schnell von
einer Vielzahl von Immobilien trennen will. Dies erreicht er regelmäßig dadurch, dass er ein
Paket aus attraktiven und nicht attraktiven Immobilien schnürt, die ein Investor nur im Paket
erwerben kann. Wenn dieser also die attraktiven Immobilien erwerben will, muß er die nicht

attraktiven Immobilien, also z.B. Grünland, ebenfalls kaufen. Nur auf diese Weise ist der Verkäufer regelmäßig in der Lage, sich auch von den nicht attraktiven Immobilien in angemessener Zeit zu trennen.

Ob diese Überlegungen im vorliegenden Fall zutreffen, kann im Rahmen dieser Analyse offen bleiben. Sie liegen jedoch nahe und erscheinen plausibel. Daher hätten sie in einem Gutachten zumindest diskutiert werden müssen. Daß dies nicht geschehen ist, weist darauf hin, dass die entsprechenden Überlegungen im Gutachten ergebnisgeleitet waren. Denn wäre der Gutachter in der Frage der Unzumutbarkeit des Behaltenmüssens des Grundstücks als Dauerkleingarten zu einem anderen Ergebnis gekommen, hätte er einen Übernahmeanspruch verneinen müssen.

2. Wohnbebauung zulassendes wirksames Planungsrecht für das Grundstück

Der Gutachter stellt zutreffend fest, dass für den von ihm angenommen Fall, dass ein Übernahmeanspruch des jetzigen Eigentümers besteht und eine Einigung über einen Kaufpreis nicht zustande kommt, gemäß § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 40 BauGB eine nach § 42 BauGB zu beurteilende Entschädigung zu leisten wäre. Diese Entschädigung wäre im übrigen auch für den Fall der Einigung über den Kaufpreis maßgeblich für die Höhe desselben.

Voraussetzung für eine Entschädigung ist gemäß § 42 BauGB bestehendes, eine Wohnbebauung zulassendes Planungsrecht für das Grundstück.

Nach Auffassung des Gutachters besteht eine Wohnbebauung zulassendes Planungsrecht in Gestalt des Baunutzungsplans von 1958/60. Diese Auffassung ist, auch nach Ansicht des Gutachters, rechtlich nur haltbar, wenn der Baunutzungsplan zwischenzeitlich durch Änderung der tatsächlichen Verhältnisse nicht „funktionslos“ geworden ist. Der Gutachter diskutiert diese Frage auf den Seiten 19 bis 21 seines Gutachtens. Auf der Seite 20 stellt er in diesem Zusammenhang fest:

„Auch die durch f.f. Straßen- und Baufluchtlinien getroffenen Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht funktionslos geworden sein. .. Maßgeblich ist auch insoweit die abweichende Entwicklung der tatsächlichen Verhältnisse.“

Im ersten Absatz auf der Seite 21 seines Gutachtens verneint der Gutachter die Funktionslosigkeit in bezug auf die das Grundstück nach Norden begrenzende Forckenbeckstraße. Der Straßen- und Baufluchtlinienplan vom 27.12.1901 sieht aber nicht nur eine Erschließung des Grundstücks über die Forckenbeckstraße, sondern eine Binnenerschließung durch öffentliche Straßen nach einem umfangreichen Straßennaster vor. Dieses Straßennaster ist heute aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht mehr realisierbar. Der Gutachter hätte sich mit der Frage, ob nicht allein daraus die Funktionslosigkeit des Baunutzungsplans 1958/60 folgt, befassen müssen. Wäre er zum Ergebnis gekommen, dass der Baunutzungsplan funktionslos geworden wäre, hätte er bereits deshalb einen Entschädigungsanspruch verneinen müssen. Tatsächlich hat sich der Gutachter mit dieser entscheidenden Frage überhaupt nicht auseinandergesetzt.

3. Die Geltung der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vertritt ebenso wie das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf die Auffassung, dass das Grundstück aufgrund seiner Lage an der Forckenbeckstraße bereits seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans 1958/1960 erschlossen sei. Wäre diese Einschätzung zutreffend, käme eine Entschädigung wegen Ablaufs der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB grundsätzlich nicht in Betracht.

Der Gutachter diskutiert diese Frage auf den Seiten 24 bis 27 seines Gutachtens. Diese umfangreiche Diskussion mündet auf der Seite 27 zunächst in folgende Feststellung:

„Dies (also die zumutbare Erreichbarkeit des Grundstücks und damit dessen Erschließung) ist eine Einzelfallbewertung, die ggf. vom Gericht zu treffen wäre und hier nicht mit hinreichender Sicherheit antizipiert werden kann.“

Sodann resümiert der Gutachter:

„Für eine zumutbare Erreichbarkeit und damit für die Erschließung des Randbereichs entlang der Forckenbeckstraße spricht, dass in regelmäßigen Abständen Treppen in die Böschung eingelassen wurden. Die Erreichbarkeit über eine zu diesem Zweck bestimmte Einrichtung liegt damit vor. Auch ist es in anderen Regionen der Bundesrepublik Deutschland aufgrund anderer topographischer Gegebenheiten nicht unüblich, dass keine durchgehende Ebenerdigkeit aller parallel verlaufenden Teileinrichtungen einer Erschließungsanlage vorhanden ist.“

Gegen diese Schlussfolgerung führt der Gutachter sodann zwei Argumente an, nämlich zum einen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts vom 09.05.2014. Auch wenn die gutachterliche Feststellung zutrifft, dass aus den Feststellungen des Verwaltungsgerichts zum Erschließungsangebot des jetzigen Eigentümers gefolgert werden könne, dass das Verwaltungsgericht *„eher nicht zu einer zumutbaren Erreichbarkeit tendieren würde“*, bleibt festzuhalten, dass sich das Verwaltungsgericht argumentativ überhaupt nicht mit der Frage einer Erschließung des Grundstücks, die bereits vor der Abgabe des sog. Erschließungsangebots des jetzigen Eigentümers eingetreten sein könnte, befasst hat.

Zum anderen führt der Gutachter an, dass gegen eine zumutbare Erreichbarkeit der Höhenunterschied zwischen dem Geländeniveau der Straße und dem Geländeniveau des Grundstücks von mehr als 2 m spreche. Dieses Argument ist bereits deshalb erstaunlich, weil der Gutachter selbst auf der Seite 21 in anderem Zusammenhang feststellt, dass *„die Böschung abgetragen (werden kann)“*. Hinzufügen könnte man, dass ein solches Abtragen mit den heute verfügbaren technischen Möglichkeiten kein Problem darstellt.

Obwohl die beiden Argumente gegen eine zumutbare Erreichbarkeit des Grundstücks über die Forckenbeckstraße und damit für dessen Erschließung seit mehr als 30 Jahren bei genauer Betrachtung keine Argumente sind, weil sie nur in einem Verweis auf ein nicht rechtskräftiges Urteil, das sich mit der Frage nicht beschäftigt hat, bzw. in einer vom Gutachter selbst entkräfteten Feststellung bestehen, gründet er seine weiteren Untersuchungen auf eben dieses argumentativ gerade nicht unterlegte Ergebnis und teilt auf der Seite 27 lapidar mit:

„Im Rahmen einer Risikoermittlung sollte deshalb davon ausgegangen werden, dass die zu untersuchenden Grundstücke auch in ihrem Randbereich an der Forckenbeckstraße noch nicht als erschlossen anzusehen sind.“

Mit dieser Feststellung macht der Gutachter nur eines deutlich: Das Ergebnis, nämlich die fehlende zumutbare Erreichbarkeit des Grundstücks und damit dessen fehlende Erschließung vor dem 01.02.2011, stand als gewünscht von vornherein fest, auch wenn die breite Diskussion dieser Frage das Ergebnis nicht stützen kann.

4. Erschließung des Grundstücks aufgrund des Erschließungsangebots Lorac

Der Gutachter untersucht weiterhin, ob das sog. Erschließungsangebot des jetzigen Eigentümers vom 01.02.2011 zu einer gesicherten Erschließung des Grundstücks geführt hat. Diese für die Entstehung einer Entschädigungsforderung entscheidende Frage bejaht der Gutachter, ohne ein einziges eigenes Argument dafür anzuführen. Er beruft sich lediglich auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichts vom 09.05.2014, ohne die Tatsache zu berücksichtigen, dass dieses Urteil nicht rechtskräftig und ausweislich mehrerer Schriftsätze, insbesondere des Antrags des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf auf Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil, gerade in diesem Punkt hoch umstritten ist.

Insbesondere wendet sich das Bezirksamt eingehend gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, es habe auf die Bauvoranfrage der Eigentümerin zu passiv reagiert. Der dieser unterstellten Passivität zugemessenen Wirkung, nämlich

- das Zumutbarwerden des Erschließungsanerbietens durch reinen Zeitablauf sowie
- die Wertung eines weiteren Schweigens als Ablehnung des Erschließungsanerbietens,

stehen nach dem Vortrag des Bezirksamtes gewichtige tatsächliche und rechtliche Gründe gegenüber.

5. Nicht-Anwendbarkeit der Reduktionsklausel des § 42 Abs. 2 BauGB

Für den Fall, dass die Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB abgelaufen sein sollte, weil die Erschließung des Grundstücks bereits zuvor gesichert war, untersucht der Gutachter auf den Seiten 31 bis 39 die Nichtanwendbarkeit dieser sog. Reduktionsklausel. Die Nichtanwendbarkeit dieser Klausel würde dazu führen, dass Entschädigung trotz Ablaufs der Sieben-Jahres-Frist verlangt werden könnte, wenn die übrigen Voraussetzungen für diesen Anspruch erfüllt sind.

Die Entschädigungsrechtsprechung lässt dies zu, wenn die Restnutzbarkeit des Grundstücks durch die geänderte Nutzungsausweisung maßgeblich eingeschränkt wird („eigentumsverdrängende Planung“) und diese Einschränkung ein Sonderopfer des Eigentümers darstellt.

a) Restnutzbarkeit des Grundstücks bei Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a

Zur eigentumsverdrängenden Planung und zur dadurch entfallenden Restnutzbarkeit wird auf S. 35 des Gutachtens lapidar festgestellt:

„Es ist nicht davon auszugehen, dass die Festsetzung der Flächen als Dauerkleingärten dem Eigentümer einen angemessenen privatnützigen Handlungsspielraum belassen könnte.“

Jegliche Argumentation zu dieser Behauptung fehlt. Es hätte allerdings nahe gelegen, die Frage zu diskutieren, ob nicht gerade die nach Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a fortdauernd mögliche Verpachtung des Grundstücks zum Zwecke der Bewirtschaftung als Kleingartengelände einen angemessenen privatnützigen Handlungsspielraum darstellt. Denn immerhin liegt die erzielbare Rendite einer solchen Verpachtung mit mehr als 4 % auf der Basis der aktuellen Pachthöhe deutlich über dem Niveau der auf dem deutschen Markt bei vergleichbar sicheren Investments erzielbaren Rendite.

b) Sonderopfer des Eigentümers bei Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a

Der Gutachter prüft, ob den jetzigen Eigentümer des Grundstücks ein Sonderopfer gegenüber anderen Eigentümern in einem Vergleichsgebiet trifft. Dieses Sonderopfer könnte darin bestehen, dass andere Eigentümer in einem Vergleichsgebiet im Unterschied zum betroffenen Eigentümer die Möglichkeit der baulichen Nutzung ihres Grundstücks behalten. Der Gutachter bezieht sich für diese Prüfung auf die Leitentscheidung des Bundesgerichtshofs in dieser Frage vom 06.05.1999 (Aktenzeichen III ZR 174/98). Der dieser Entscheidung zugrunde liegende Fall war dadurch geprägt, dass in dem vom BGH angenommenen Vergleichsgebiet nur einem Eigentümer durch Festsetzung eines Bebauungsplans die bauliche Nutzung seines Grundstücks genommen wurde, während andere Eigentümer, die ihr Grundstück ebenfalls noch nicht bebaut hatten, von dem Bebauungsplan nicht betroffen waren und ihr Baurecht behielten. Unter Tz 21 der Entscheidungsgründe stellt der BGH fest:

„Ob eine andere Beurteilung (also Geltung der Reduktionsklausel) in Betracht käme, wenn die übrigen Grundstücke im Plangebiet bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits im Sinne der Festsetzungen desselben bebaut und nur noch das Grundstück der Beteiligten zu 1 (der die Entschädigung Beanspruchende) als „Baulücke“ vorhanden gewesen wäre, kann dahinstehen.“

Der BGH hat also für diese Fallkonstellation gerade keine Entscheidung getroffen. Betrachtet man das Gebiet rund um das Kleingartengelände Oeynhausen, stellt man fest, dass gerade diese vom BGH in seiner Leitentscheidung zur Nichtanwendung der Reduktionsklausel und, soweit ersichtlich, auch in späteren Entscheidungen nicht entschiedene Fallkonstellation in bezug auf Oeynhausen vorliegen könnte.

Die fehlende Auseinandersetzung mit dieser Frage und die insoweit fehlende Sachverhaltsermittlung wird zusätzlich dadurch evident, dass im Gutachten auf Seite 36 auch die Entscheidung des BGH vom 11.07.2002 (III ZR 160/01) zutreffend zitiert wird:

„Es kommt hierbei nicht in einem technisch-formalen Sinne allein auf die von der Gemeinde in dem die Enteignung begründenden Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung an (sonst hätte es die Gemeinde unter Umständen in der Hand, durch Begrenzungen des Plangebiets Einfluss auf die Höhe der Entschädigung zu nehmen, vgl. Berkemann aaO S. 1287), sondern darauf, ob aus städteplanerischer Sicht ein einheitlich einzustufendes und fortzuentwickelndes Gebiet vorliegt“ (Hervorhebung durch Verfasser).

Hier zieht der Gutachter (Seite 37) das engere – aus städtebaulicher Sicht einheitlich einzustufende und fortzuentwickelnde – Vergleichsgebiet, umgrenzt durch Tölzer Straße, Forckenbeckstraße und Reichenhaller Straße heran. Die östliche Begrenzung (Mecklenburgische Straße und – als Planstraße – Driburger Straße) bleibt ungenannt, die Friedrichshaller Straße als südliche Begrenzungsstraße wird offenbar mit der Reichenhaller Straße verwechselt, die vor dem Plangebiet endet.

Dieses Areal stimmt – bei Berücksichtigung der Friedrichshaller Straße – mit dem förmlich festgesetzten Straßenraster von 1901 für ein – auf diesem unbebauten Areal – noch zu realisierendes Wohngebiet überein. Allerdings übersieht der Gutachter folgende Tatsachen:

Die Fläche zwischen Tölzer Straße und Cunostraße wurde bereits zwischen 1920 und 1930 bebaut (Reichsbanksiedlung von Werner March) und konnte damit nicht mehr von den planerischen Entwicklungsvorgaben des Baunutzungsplans von 1958/1969 erfasst werden.

Auf dem Areal entlang der östlichen Seite der Cunostraße wurde zwischen 1970 und 1980 Geschosswohnungsbau errichtet.

Insoweit bleibt danach als noch nicht bebautes fortzuentwickelndes Vergleichsgebiet das Restareal zwischen Nenndorfer Straße (Planstraße, die parallel zur Cunostraße verläuft), Forckenbeckstraße, Driburger Straße (Planstraße), Mecklenburgischer Straße und Friedrichshaller Straße. Nach den zwischenzeitlich eingetretenen planerischen und sonstigen rechtlichen Gegebenheiten gibt es hier keine „Nachbarn“ der Kolonie Oeynhausen Nord mehr, die die Nutzungsausweisungen des Baunutzungsplans (allgemeines Wohngebiet) realisieren können:

Sieben Teilareale dieses Vergleichsgebiets wurden mittlerweile mit neuen Bebauungsplänen überplant:

- IX-55-2a - Alt-Rheingau Mitte, Dauerkleingärten;
- IX-55-1 – Alt-Rheingau Nord, Gewerbe;
- IX-55-2a - Alt-Rheingau Süd, Dauerkleingärten;
- IX-123 - Friedrichshall, Gemeinbedarf;
- IX-55-3b - Kissingen Nord Gewerbe;
- IX-5-2a - Kissingen Mitte, Dauerkleingärten;

IX-123 - Oeynhausen Süd, Gemeinbedarf.

Gemäß §§ 16 Abs. 2, 20 a Nr. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) handelt es sich bei Oeynhausen Süd um fiktive Dauerkleingärten, für die keine Kündigungsmöglichkeit des Landes Berlin als Eigentümerin besteht. Um fiktive Dauerkleingärten handelt es sich ferner bei der Kolonie Kissingen West.

Für die verbleibenden Areale Oeynhausen Nord und Mannheim hat der Bezirk 2009 die Aufstellung von Bebauungsplänen mit der Nutzungsausweisung „Dauerkleingärten“ (IX-205a und IX-205b) beschlossen.

Insoweit verbleibt der Kolonie Oeynhausen Nord als einziger – nicht überplanter und/oder durch das BKleingG gebundener - Nachbar die Kolonie Mannheim. Mannheim ist als Genossenschaft Eigentümerin des Koloniegeländes; die Genossenschaft hat den satzungsmäßigen Zweck, ihren Mitgliedern Kleingärten zur Verfügung zu stellen. Durch eine Festsetzung von Dauerkleingartengelände würde sie nicht beeinträchtigt; vielmehr bestätigte diese Festsetzung den satzungsgemäßen Verwendungszweck ihres Grundstücks.

Bei Betrachtung der planungsrechtlichen und sonstigen rechtlichen Situation wird also deutlich, dass eine sonderopferrelevante Ungleichbehandlung von Lorac gegenüber den Eigentümern im angrenzenden Vergleichsgebiet durch Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a in hohem Maße fraglich ist. Umso erstaunlicher ist, dass sich der Gutachter dieser Problematik durch fehlende Sachverhaltsaufklärung vollständig entzogen hat.

c) Unzumutbarkeit der Ungleichbehandlung des Grundstückseigentümers

Weiterhin untersucht der Gutachter unter dem für die Nichtanwendung der Reduktionsklausel tatbestandlichen Gesichtspunkt eines Verstoßes gegen die Lastengleichheit die Unzumutbarkeit einer möglichen Ungleichbehandlung des jetzigen Eigentümers des Grundstücks.

Fehlende Unzumutbarkeit könnte angesichts des geringen, dem Wert von Grünland entsprechenden Kaufpreis von 598.068 €, den der jetzige Eigentümer für das Grundstück gezahlt hat, nahe liegen.

Der Gutachter stellt zur Begründung seines Ergebnisses, die Ungleichbehandlung sei unzumutbar, ohne Begründung fest:

„Zum anderen sind die vom BGH herangezogenen Umstände wegen Art. 14 Abs. 1 GG grundstücksbezogen. Die Frage, ob der Eigentümer ein Grundstück zu einem günstigen Kaufpreis erworben hat, stellt sich hingegen nicht als unmittelbar eigentumsbezogen dar.“

Für die dem BGH zugeschriebene Wertung fehlt der Beleg. Die im zweiten Satz enthaltene Unterstellung, Lorac habe lediglich einen günstigen Kaufpreis bezahlt, wird nicht belegt und widerspricht, wie oben unter II. 1. bereits dargelegt, einer „lebennahen Betrachtung“. Daß der Verkehrswert eines Grundstücks – und diesem könnte der von Lorac gezahlte Kaufpreis entsprochen haben – nicht grundstücksbezogen sein soll, bleibt eine Behauptung ohne jeden Nachweis.

Hätte der Gutachter jeweils entgegengesetzte Behauptungen aufgestellt, wäre er zu dem Ergebnis gekommen, dass die Reduktionsklausel Anwendung findet und ein Entschädigungsanspruch nicht besteht.

III. Ergebnis

Die Analyse beleuchtet markante juristische Weggabelungen des im Aufbau und den behandelten juristischen Fragen nachvollziehbaren Gutachtens, an denen der Gutachter durch feh-

lende oder zumindest unzureichende Argumentation und bloße Behauptungen tatsächlicher Art sowie in einem Fall durch fehlerhafte Auswertung der maßgeblichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes das Gutachten jeweils so steuert, dass im Ergebnis ein Entschädigungsanspruch des jetzigen Eigentümers dem Grunde nach bejaht werden kann. Angesichts dieser offenbar vom gewünschten Ergebnis her bestimmten „Lenkung“ des Gutachtens kann dem Ergebnis keine juristische Bedeutung beigemessen werden.

Berlin, den 20. Januar 2015

Dr. Wolfgang Vonnemann
Rechtsanwalt

Wolfgang Mahnke
Senatsrat i.R.

Anlagen zu II. 5.:

- Lageplan Plangebiet - Vergleichsgebiet
- Lageplan Kissinger Platz mit Teil-Fokus auf das östlich angrenzende Kleingartengebiet