

Entschädigungsrisiko Oeynhausens Nord bei Festsetzung des BPlans IX-205a

Zum **Gutachten von Dr. Wild vom 14. April 2015** liegen mir zwei rechtsbasierte Stellungnahmen vor:

- Presseerklärung von Dr. Haaß (Probandt & Partner) vom 8.5.2015,
- eine Plausibilitätsprüfung von Dr. Groth (Gaßner, Groth, Siederer & Kollegen) vom 11.5.2015

Hierzu ergeben sich folgende Anmerkungen:

1. Zur Presseerklärung von Dr. Haaß

Zunächst sieht Dr. Haaß nicht näher spezifizierte Widersprüche zu allen bisher eingeholten Gutachten. In seiner Stellungnahme zu dieser Presseerklärung vom 11.5.2015 geht Dr. Wild unter Zf 1 dezidiert auf Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Gutachten ein. Insgesamt gibt es zwischen allen Gutachten keine homogene Beurteilung der Sach- und Rechtslage.

Unerwähnt lässt Dr. Haaß, dass das Gutachten von Dr. Wild sich durch seine Übereinstimmung mit der Beurteilung durch SenStadtUm auszeichnet. Die Abteilung Grundsatzangelegenheiten und Recht hat in einem eingehenden Vermerk vom 26.4.2012 die im Sinne des § 42 BauGB hinreichende bauplanerische Erschließung des Areals seit erstmaliger Widmung zu Wohnbaunutzung (BNP 1958/60) angenommen, weil das Areal unmittelbar an öffentliches Straßenland angrenzt. Der damals noch gemachte Vorbehalt, dass trotz Ablaufs der 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauBG eine Entschädigung aus „Sonderopfer“ nicht ausgeschlossen werden könne, hat sich jetzt erübrigt, weil das Bundesverfassungsgericht diese umstrittene Konstruktion des BGH mit Beschluss vom 16.12.2014 für verfassungswidrig erklärt hat.

Der Auffassung, dass die Grundstücke aus diesem Grunde erschlossen sind, ist später die Widerspruchsbehörde bei SenStadt gefolgt und hat die Zurückweisung der Bauvoranfrage durch den Bezirk nicht aufgehoben (Widerspruchsbescheid vom 19.12.2013).

Dr. Haaß bemüht in diesem Zusammenhang ferner das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 9.5.2014. Dieses Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die Frage der Erschlossenheit ist entgegen seiner Behauptung nicht Gegenstand der Entscheidung, sondern wird allein in den Gründen erörtert. Im Übrigen findet keine Auseinandersetzung darüber statt, ob das Grundstück

seit Widmung zur Wohnbaunutzung durch den BNP bereits hinreichend über die Forckenbeckstraße erschlossen sei:

Der - nicht unterlegten - Feststellung, dass es an einer plangemäßen Erschließung der Vorhabengrundstücke bisher fehle¹, lässt das VG lediglich eine Auseinandersetzung mit dem von Lorac im Februar 2011 abgegebenen Erschließungsangebot und dessen Zumutbarkeit für das Land folgen (Urteil, S. 21 f).

Die von Dr. Haaß unter Bezug auf das VG erhobene Behauptung, das VG meine, die plangemäße Erschließung des Geländes sei auch im Inneren erforderlich (Zf. 1 letzter Absatz, S. 2 der PE oben), lässt sich den Urteilsgründen nicht entnehmen (Urteil, S. 21 f):

- Zur Frage der bauplanungsrechtlichen Erschließung im Sinne der §§ 30, 42 BauGB hat das Gericht ohne nähere Darlegungen auf das hier in Fußnote 1 zitierte Urteil des BVerwG verwiesen.
- Die anschließenden Ausführungen des Gerichts beziehen sich ausschließlich auf die Frage, ob ein zumutbares Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung im Sinne der §§ 123 ff BauGB abgegeben worden ist. In diesem Zusammenhang geht es nicht um die bauplanungsrechtliche Erschließung, sondern allein um die tatsächliche bauordnungsrechtliche Erschließung.

Danach behauptet Dr. Haaß, das Gutachten komme zum Ergebnis, dass Rohbauland vorliege, das nicht zu entschädigen sei, und sieht hierin einen logischen Widerspruch zu der Aussage, dass das Areal bauplanungsrechtlich erschlossen sei und deshalb als baureifes Land anzusehen sei.

Hier ist Dr. Haaß entgangen, dass das Gutachten zwei selbständige Teile enthält:

¹ Auf S. 21 des VG-Urteils heißt es hierzu wörtlich:

„An einer plangerechten Erschließung der Vorhabengrundstücke fehlt es bisher (vgl zu dieser Voraussetzung BVerwG, Urteil vom 17. Juni 1993 – 4 C 7/91 – juris, Rn. 22 m.w.N.).“

Dr. Haaß setzt sich mit dieser Textstelle, die im Sinne seiner Mandantin ist, nicht auseinander. Zieht man den Sachverhalt heran, den das BVerwG in der zitierten Entscheidung zu beurteilen hatte, würde offenbar, dass es sich um den umgekehrten Fall zu Oeynhaus Nord handelt: Oeynhaus Nord liegt an der für den Verkehr hergerichteten und gewidmeten Forckenbeckstraße. In dem vom BVerwG zu entscheidenden Falle waren die vorgesehenen Erschließungsstraßen gerade noch nicht erstellt. Hierzu führt das BVerwG unter Textziffer 22 aus:

„Der Bebauungsplan "Ortslage Unteraichen" setzt die "Straße 1" und die "Goethestraße" fest, die selbständig die Bauvorhaben im südlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 2358 erschließen sollen. Diese Straßen sind bisher nicht hergestellt und werden auch im Zeitpunkt einer etwaigen Errichtung der streitgegenständlichen Bauvorhaben nicht hergestellt sein; die Erschließung für diese Bauvorhaben ist deshalb im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB nicht gesichert.“ <https://www.iurion.de/Urteile/BVerwG/1993-06-17/BVerwG-4-C-791>

- In Teil 1 verneint Dr. Wild das Entstehen eines Entschädigungsanspruchs aus § 42 Abs. 2 BauGB bei einer Grünflächenfestsetzung durch Erlass des BPlans IX-205a. Er kommt zu dem Ergebnis, dass das Areal seit BNP-Erlass baureifes Land ist und auf Grund des Ablaufs der 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB und der Aufhebung der „Sonderopfer“-Rechtsprechung des BGH durch das BVerfG Entschädigungsansprüche bei Herabzonung nicht entstehen können.
- In Teil 2 beantwortet er auf Wunsch der Auftraggeber hypothetisch die Frage, wie die Höhe einer eventuellen Entschädigung zu berechnen wäre, wenn im ersten Teil des Gutachtens ein Entschädigungsanspruch bejaht worden wäre. Hierzu muss er von einem Szenario ausgehen, bei dem ein Entschädigungsanspruch dem Grunde nach entstehen könnte. Deshalb unterstellt Dr. Wild hier, dass keine bauplanungsrechtliche Erschließung vorliege und Lorac 2011 ein zumutbares Angebot zum Abschluss eines Erschließungsvertrages abgegeben habe. Diese fiktive Konstellation setzt voraus, dass es sich bei den Vorhabengrundstücken nicht um baureifes Land, sondern um Rohbauland handelt.

Dr. Haaß stellt fest, dass das Gutachten nicht dem VG folgt, welches das Erschließungsanerbieten von Lorac als zumutbar bewertet hat (Zf 3 der PE). Diese Feststellung ist zutreffend; allerdings lässt Dr. Haaß unerwähnt, dass Dr. Wild im Gegensatz zum VG höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechung heranzieht, nach der sich das Anerbieten als unzumutbar erweist².

Unter Zf 4 qualifiziert Dr. Haaß das Gutachten als „Parteigutachten“. Damit suggeriert er Befangenheit im Sinne der Interessen der Auftraggeber. Diese Betrachtung ist im gegebenen Fall verfehlt, weil die Fraktionen der CDU und der Piraten keine eigenen Interessen im Streit zwischen Lorac dem Land und dem Bezirkskleingärtnerverband artikuliert haben. Richtig - aber auch selbstverständlich - ist dagegen, dass Dr. Wild nur seinen Auftraggebern für seine Empfehlungen haftet, nicht aber dem Land Berlin, das Gegner eines Entschädigungsprozesse wäre.

Fazit:

Substantiierte Äußerungen, die zu Zweifeln an den Ergebnissen des Gutachtens von Dr. Wild Anlass gegen könnten, trägt Dr. Haaß der Presse nicht vor.

➤ 4

² u.a.: BVerwG, U. v. 30.8.2085 - 4 C 48/81 - zur fehlenden Zumutbarkeit, wenn das Angebot nicht die Übernahme der Folgekosten - etwa des Straßenunterhalts - umfasst (Gutachten Dr. Wild, S. 38)

2. Plausibilitätsprüfung durch Dr. Groth

Dr. Groth fasst auf S. 2 unter Zfn 1-4 die Ergebnisse des Gutachtens knapp und - mit Ausnahme des im Südosten gelegenen Vorhabengebiets - zutreffend zusammen.

Als methodisch unzureichend wertet Dr. Groth unter **II.1. („Kein Einzelkaufpreis“)** die Annahme des Gutachters, die vom Vertrag Post - Lorac umfassten Grundstücke seien jeweils einzeln veräußert worden. Deshalb sei auch die Annahme unzutreffend, für das Areal Oeynhausens Nord sei ein separater Kaufpreis rechtsverbindlich festgelegt. Vielmehr müsse man davon ausgehen, dass die Ausweisung einzelner Grundstückspreise nur der Findung eines allein verbindlichen Gesamtkaufpreises diene.

Der von Dr. Groth bevorzugte Annahme fehlt allerdings die praktische Umsetzbarkeit, da bestimmte Folgen des Vertrages die Festlegung auf konkrete Kaufpreise verlangen:

- Für jede einzelne der insgesamt 1240 erfassten Immobilien ist in unterschiedlichen Bundesländern Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei die Steuersätze von Bundesland zu Bundesland stark differieren. Streit mit den Steuerbehörden kann nur vermieden werden, wenn die Vertragsgestaltung Möglichkeiten ausschließt, die Kaufpreise unter dem Aspekt der niedrigsten Besteuerung auf die Regionen aufzuteilen.
- Ferner besteht für eine Vielzahl der erfassten Immobilien ein gemeindliches Vorkaufsrecht³. Die Gemeinde kann über dessen Wahrnehmung nur entscheiden, wenn sie den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis kennt.

Hätte die Groth-Gruppe von Lorac für Herrn Dr. Groth eine Kopie des Kaufvertrages mit der Post von 2008 erbeten, hätte dieser sich nicht über die richtige Methode des Spekulierens über das möglicherweise von den Parteien Vereinbarte auslassen können. Die offenbar praxiserfahrenen Parteien haben nämlich unter § 1 Zf. 1.1 Abs. 3 des Kaufvertrages (S. 8 des Vertrages, Bl 64 der Grundakte zu GB-Blatt 2076) Folgendes vereinbart:

„Zur Klarstellung: Die Parteien sind sich darüber einig, dass nach diesem Vertrag in wirtschaftlicher Hinsicht ein zusammengehöriges Immobilienportfolio verkauft wird, dass aber in rechtlicher Hinsicht mit der vorliegenden Urkunde und ihren Anlagen für jede einzelne Kaufimmobilie ein separater Kaufvertrag geschlossen wird. Jeder einzelne für eine Kaufimmobilie abgeschlossene Kaufvertrag ist in seinem Bestand und in seiner Durchführung von den für die anderen Kaufimmobilien abgeschlossenen Kaufverträge unabhängig, es sei denn, dass

³ so gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auch für Oeynhausens Nord. Der Bezirk hat das Vorkaufsrecht nicht wahrgenommen und hierzu den Kaufvertragsparteien am 8.4.2008 „Negativzeugnis“ erteilt.

dieser Vertrag ausdrücklich etwas anderes vorsieht. Die Unwirksamkeit oder Rückabwicklung eines Kaufvertrages hinsichtlich einer Kaufimmobilie oder der Rücktritt einer Partei bezüglich einer Kaufimmobilie auf Grund eines in diesem Vertrag vorgesehenen Rücktrittsrechts lässt die Kaufverträge für die übrigen Kaufimmobilien unberührt“

Die tatsächlichen Vereinbarungen bestätigen so die Annahmen von Dr. Wild in vollem Umfang.

Unter **II.2. (Keine Belege für „Voll-Widmung“**, S. 4) rügt Dr. Groth den fehlenden Nachweis der Widmung der Forckenbeckstraße als öffentliche Straße; insbesondere fehlt ihm ein Beleg für die Widmung des Straßenrandstreifens, auf dem sich die Böschung und der Böschungskronenweg befinden.

Ohne dass es ausdrücklich im Gutachten hervorgehoben wird, hat Herr Dr. Wild die Gegebenheiten ermittelt:

- Die Forckenbeckstraße wird im maßgeblichen Bereich katastermäßig als Flurstück 175 erfasst. Das Flurstück entspricht in seinen Begrenzungen dem förmlich festgesetzten Straßenfluchtlinienplan.
- Das Flurstück erstreckt sich vom nördlichen Gehweg bis zur südlichen Böschung einschließlich des Gehwegs auf der Böschungskrone.
- Rein tatsächlich liegt auf einem schmalen Streifen südlich neben dem Böschungskronenweg noch kleingärtnerische Nutzung auf dem Flurstück 175; teilweise ragen auch noch Laubenteile auf das Straßenflurstück.
- Das Flurstück 175 steht im Eigentum des Landes Berlin. Als öffentliche Straße wird es nicht im Grundbuch geführt, sondern in einem gesonderten Kataster für öffentliche Straßen.
- Zu einer öffentlichen Straße gehören nach § 2 des Berliner Straßengesetzes ausdrücklich auch Böschungen und Treppenanlagen.

Es ist Dr. Wild nachzusehen, dass er bei dieser eindeutigen – für jeden durch eigene Recherchen nachvollziehbaren - Sachlage auf eine Nennung der Fundstelle des Widmungsaktes im Amtsblatt verzichtet. Auch Dr. Groth hat es in seinem Gutachten von 2009 nicht für nötig befunden, die Widmung der Forckenbeckstraße als öffentliche Straße zu belegen.

Unter **II.3. (Kein „Erlass“ einer Veränderungssperre**, S. 4) hält es Dr. Groth für geboten, darauf hinzuweisen, dass Dr. Wild in der Sachverhaltsdarstellung zwar die Beanstandung des BVV-Beschlusses zur Veränderungssperre erwähnt habe, dann aber später vom „Erlass der Veränderungssperre“ spricht.

Dr. Wild erwähnt den am 8. Juni 2014 in der BVV gefassten Beschluss einer Veränderungssperre auf S. 44 Mitte als Beleg neben anderen für die

fortlaufenden Bemühungen des Bezirks, das BPlan-Verfahren IX-205a zum Abschluss zu bringen. Er kommt zu dem Ergebnis (S. 44 unten, S 45 oben), dass es mit Blick auf diese Bemühungen und die weiteren Unzumutbarkeitsgründe für den Bezirk keine Veranlassung gab, auf das Erschließungsanerbieten einzugehen. - In diesem Kontext spielt der tatsächliche Stand des Erlassverfahrens keine Rolle.

Der Versuch von Dr. Groth, hier eine unsaubere Argumentationsführung zu suggerieren, erscheint unredlich.

Unter **III.1.** (S. 4f) will Dr. Groth „**Widersprüche in der Bewertung des Erschließungszustands**“ feststellen:

- Einerseits suggeriert Dr. Groth, dass die Erschließung auf die Annahme gestützt würde, dass in den 70er und 80er Jahren „mit hoher Wahrscheinlichkeit ein entsprechender Bauantrag genehmigt worden“ wäre (Dr. Wild, S. 27).

Richtig ist, dass Dr. Wild die maßgebliche bauplanungsrechtliche Erschlossenheit für drei der vier Vorhabengrundstücke daraus ableitet, dass diese an eine öffentliche Straße angrenzen (Forckenbeckstraße; davon ein Vorhabengrundstück noch zusätzlich an die Kissinger und die Reichenhaller Straße). Dr. Wild bezieht dies auf die Bauordnung für Berlin vom 9.11.1929, deren § 6 Abs. 1 er wie folgt zitiert (S. 27):

„Bebaut werden dürfen ... Grundstücke, die unmittelbar an einen öffentlichen Fahrweg (Fahrstraße) grenzen.“

Der seitens Dr. Groth inkriminierten Textpassage geht die Feststellung voraus, dass das Inkrafttreten der Bauordnung Berlin im Jahr 1958 nichts an dieser Rechtslage geändert habe und deshalb einem Bauantrag der Voreigentümerin (Post) nicht etwa eine fehlende bauplanungsrechtliche Erschließung entgegengehalten worden wäre.

Dass Dr. Wild diese Annahme in den Konjunktiv setzt, erklärt sich daraus, dass die Post nie einen solchen Antrag gestellt hat.

- Andererseits sieht er einen Bruch in der Argumentation, weil Dr. Wild „später“ die Unzumutbarkeit des Erschließungsanerbietens untersucht, ein Erschließungsangebot aber keine Baureife mehr auslösen kann, wenn das Grundstück bereits als bauplanungsrechtlich erschlossen angesehen werden kann.

Dr. Groth ist entgangen, dass sich diese Ausführungen allein auf das vierte Vorhabengrundstück beziehen. Es liegt im Südosten des Areals und grenzt nicht unmittelbar an eine bereits gebaute öffentliche Straße.

Es ist deshalb nicht seit der Ausweisung zur Wohnbaunutzung durch den BNP von 1958/1960 im bauplanungsrechtlichen Sinne erschlossen. Um festzustellen, ob es zu baureifem Land geworden ist, musste also untersucht werden, ob das Erschließungsanerbieten von Lorac aus dem Jahr 2011 – bezogen auf dieses Teilareal – als zumutbar gewertet werden kann.

Dr. Groths Anwurf „fehlender Konsistenz“ lässt sich hier nach alledem nur aus unzureichender Rezeption des kritisierten Gutachtens erklären.

Unter **III.2.** (S. 5) sieht Dr. Groth **Widersprüche in der Bewertung der wertbildenden Eigenschaften.**

Auch wenn es nach der hier etwas gedrechselten Darstellung von Dr. Groth nicht den Anschein hat, geht auch das Wildgutachten davon aus, dass es für die Verkehrswertfeststellung als Entschädigungsbemessung auf den am Markt erzielbaren Wert ankommt.

Was Dr. Groth nicht gefällt, ist, dass Dr. Wild auch den zwischen der Post und Lorac bestimmten Einzelkaufpreis als Ergebnis einer Marktbewertung betrachtet.

Deshalb kommt er hier auf seine Vermutungen über die Vertragsgestaltung zurück: Es handele sich um einen Gesamtvertrag, bei dem aus einem ausgewiesenen Einzelpreis nicht auf die Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geschlossen werden dürfe.

Dass Dr. Groths Vermutungen nicht der Realität entsprechen, zeigt der oben bereits zitierte Auszug aus § 1 des Kaufvertrages, der die Annahmen von Dr. Wild in vollem Umfang bestätigt.

Wäre der Vertrag nach den Vorstellungen von Dr. Groth gefasst worden, würde er im Übrigen

- den haushaltswirtschaftlichen Vorschriften der Verkäuferin widersprechen, nach denen Vermögensgegenstände nicht unter ihrem Verkehrswert veräußert werden dürfen,
- den Verdacht nahelegen, dass Grundstückswerte im Rahmen des Gesamtkaufpreises zur Verminderung der Grunderwerbssteuerlast verschoben werden sollen;

derartigen Interpretationsvarianten haben Post und Lorac durch die klare rechtliche Separierung der Verträge über die einzelnen Grundstücke von vornherein einen Riegel vorgeschoben.

Damit bleibt der für Oeynhausen Nord 2008 zwischen Post und Lorac vereinbarte Kaufpreis ein entscheidender Indikator für den damaligen Verkehrswert des Grundstücks.

Einzelne Aspekte der angeblichen fachlichen Inplausibilität greift Dr. Groth unter dem übergreifenden **Aspekt der „Methodik bei der Begründung der entscheidenden Bewertungsergebnisse“** wieder auf (IV, S. 6 ff).

Unter **IV.1. „Gesicherte Erschließung“** unterstellt Dr. Groth – wie zuvor unter III.1. –, dass Dr. Wild eine gesicherte Erschließung daraus ableitet, dass die Bauaufsichtsbehörde der damaligen Eigentümerin (Post) „wahrscheinlich“ eine Baugenehmigung erteilt hätte.

Tatsächlich ging es hier um den Umstand, dass die maßgeblichen rechtlichen Vorgaben auch nach 1958 die Bebauung von Grundstücken zulassen, die unmittelbar an einen öffentlichen Fahrweg (Fahrstraße) grenzen (Wild, S. 27, unter Bezug auf § 6 Abs. 1 der Bauordnung für die Stadt Berlin von 1929). - Der gerügte Konjunktiv in der Aussage ergibt sich aus dem Umstand, dass die Post damals keinen Bauantrag gestellt hat.

Unter **IV.1. 2. Absatz (S. 6)** rügt Dr. Groth fehlende Feststellungen zur **Machbarkeit der technischen Erschließung**. Solche Feststellungen scheiden hier aber gerade methodisch aus, weil nach §§ 30, 42 BauGB die bauplanungsrechtliche Erschließung maßgeblich ist und es hierfür allein – wie im Wild-Gutachten eingehend abgeleitet – auf das unmittelbare Angrenzen des Vorhabengrundstücks an eine öffentliche Straße ankommt.

Die von Dr. Groth hier angemahnte Ortsbesichtigung hätte ihm selbst gut getan. Entgegen seiner Behauptung hätte er dann gesehen, dass eine Erschließung über Rampen von der Forckenbeckstraße aus bereits Realität ist, nämlich zu dem direkt westlich angrenzenden Areal mit der Bebauung parallel zur Cunostraße.

Unter **IV.2 „Unzumutbares“ Erschließungsangebot (S. 7)** geht Dr. Groth zunächst auf die **inhaltlichen Anforderungen eines Erschließungsangebots** ein. Er unterstellt Dr. Wild, dass dieser ein Angebot mit der inhaltlichen Qualität einer Vorplanungsunterlage verlange. Dies lässt sich dem Gutachtentext nicht entnehmen. Vielmehr übernimmt Dr. Wild die Rechtsprechung des BVerwG, wonach ein Angebot so konkret sein muss, dass es auf seine Eignung und Verlässlichkeit geprüft werden kann (s. Zitat auf Seite 35). - Die von Dr. Groth hier getroffene Schlussbewertung („Hier liegt der Gutachter falsch“) findet danach keine Grundlage in dem von Dr. Wild vorgelegten Gutachten.

Unter **IV.2.** Absatz 2 widerspricht Dr. Groth der Hinzuziehung der Rechtsprechung des OVG Münster, nach der **es der Gemeinde nicht zumutbar ist, ein Erschließungsangebot anzunehmen, wenn sie bereits andere Planungsabsichten kundgetan hat.** Seine systematischen Bedenken gegen die Entscheidung konkretisiert Dr. Groth nicht. Er weist ferner auf den Zeitablauf hin (1. BPlan-Aufstellungsbeschluss im Jahr 1984, Erschließungsangebot stützt sich fast 30 Jahre später immer noch auf bestehendes Baurecht). Es wird nicht deutlich, welche Folgerungen Dr. Groth aus diesem Hinweis ziehen möchte; dass 2009 der Aufstellungsbeschluss für das auf Oeynhausen Nord reduzierte Plangebiet gefasst worden ist, lässt Dr. Groth unerwähnt.

Unter **IV.2.** Absatz 3 rügt Dr. Groth, dass das Gutachten nicht prüft, ob **gegenüber dem Erschließungsangebot** nicht mit dem **Erlass einer Veränderungssperre** hätte reagiert werden müssen. Ausführungen darüber, weshalb man einem als unzumutbar bewerteten Angebot förmlich mit einer Rechtsverordnung begegnen sollte, macht Dr. Groth nicht. Da ein nicht zumutbares Erschließungsangebot keine Rechtsfolgen auslöst, gibt es für die Gemeinde keine Notwendigkeit, gegenüber diesem Angebot ihre Planungen zu sichern. Eine Sicherung der Planung wiederum ist aber Kriterium für die Anwendung des Instruments der Veränderungssperre.

Die von Dr. Groth angemahnte inhaltliche Notwendigkeit des Eingehens auf eine Veränderungssperre erschließt sich nach alledem in Zusammenhang mit einem unzumutbaren Erschließungsangebot nicht.

Unter **IV.3.** rügt Dr. Groth, dass der Gutachter die Feststellung, das Areal sei **im FNP zu einer Grünfläche zurückgestuft** worden, nicht mit einer Auseinandersetzung zu den Wirkungen auf vorhandenes Baurecht verbindet. Diese Ausführungen finden sich in dem Teil des Gutachtens, das hypothetisch von einem bauplanungsrechtlich nicht erschlossenen Grundstücks ausgeht. Hierzu führt Dr. Wild aus, dass eine im FNP vorgenommene Zurückstufung zu einer Grünfläche geeignet ist, dem Grundstücksmarkt zu signalisieren, dass dieses Grundstück von der konjunkturellen Weiterentwicklung zu Bauland ausgeschlossen ist. – Insofern beziehen sich diese Ausführungen auf die Wertschätzung im Grundstücksverkehr und damit auf den Verkehrswert; die Frage, ob ein FNP überhaupt Wirkungen auf vorhandenes Baurecht haben kann, stellt sich insofern nicht bzw. nur mittelbar hinsichtlich der Wertschätzung über die Akteure auf dem Grundstücksmarkt.

Fazit: Die Plausibilitätsprüfung würdigt das Gutachten in jeder Hinsicht unzutreffend.

(Ergänzung:)

Exponierte Aussagen im Groth/Beckmann-Gutachten vom 17. Juni 2009

- zur Zumutbarkeit des Erschließungsangebots,
- zur Grundstücksqualität

in Abgleich zu Dr. Groths Plausibilitätsprüfung zum Gutachten von Dr. Wild

Zur **Zumutbarkeit eines Erschließungsangebots** unter dem Aspekt der mit Beschluss zur Aufstellung eines herabzonenden BPlans bekannt gemachten Änderung der Planungsabsicht wird bei Dres Groth/Beckmann auf S. 19 unten/20 oben als Ergebnis der Ausführungen festgehalten:

„Die neue Eigentümerin kann die Sicherung der Erschließung heute nicht mehr dadurch herbeiführen, dass sie dem Land ein entsprechendes Angebot, die Erschließung selbst vorzunehmen, unterbreitet. Denn die Annahme eines solchen Angebots wäre dem Bezirk bzw. dem Land zum jetzigen Zeitpunkt angesichts der bestehenden Planungen zur Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung nicht (mehr) zumutbar. Eine entschädigungspflichtige zulässige Wohnnutzung lag und liegt somit nicht vor.“

In eben diesem Sinne hat Dr. Wild argumentiert und hierzu auch eine Entscheidung des OVG Münster von 1988 herangezogen. Dr. Groth rügt dies heute wie folgt (S. 7 seiner Plausibilitätsprüfung):

„Der Gutachter setzt sich weder mit den systematischen Bedenken auseinander, die gegen diese Rechtsprechung bestehen, noch mit der Tatsache dass hier bereits 1984 ein erster Aufstellungsbeschluss gefasst worden war und das Erschließungsangebot sich fast 30 Jahre später immer noch auf ein bestehendes Baurecht stützen konnte.“

Dr. Groth hat die eingangs zitierten Zumutbarkeitskriterien 2009 in eigenständiger Argumentation parallel zum OVG Münster entwickelt. Systematische Bedenken, die man gegen seine Gedankenführung ins Feld führen könnte, hat er in seinem Gutachten nicht erwähnt.

In seinem Gutachten von 2009 ist er auch auf den seit erstem Aufstellungsbeschluss verstrichenen Zeitraum eingegangen (Gutachten Dres Groth/Beckmann, S. 19):

„Der neue Eigentümer könnte dem Bezirk unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben im Falle eines künftigen Erschließungsangebots auch nicht die seit dem Aufstellungsbeschluss vergangene Zeitdauer entgegenhalten, weil es sachliche Gründe dafür gibt, dass das Planverfahren bisher nicht beschleunigt betrieben worden ist.“

Diese Ausführungen in dem Gutachten von Dr. Groth aus dem Jahr 2009 decken sich mit denen von Herrn Dr. Wild.

Zur **Grundstücksqualität** führen Dres Groth/Beckmann 2009 unter der Prämisse der bauplanungsrechtlichen Erschlossenheit des Grundstücks seit seiner Widmung zur Baunutzung durch den BNP aus (S. 29 unten/30):

„Doch auch dann, wenn man unterstellen würde, dass die seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans bestehende tatsächliche Situation eine gesicherte Erschließung für eine Wohnbebauung darstellen würde; hätte die Sieben-Jahres-Frist mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1976 (BBauG 76) am 01.01.1977 zu laufen begonnen und wäre am 31.12.1983 abgelaufen.

- BGH, Urt.v.02.04.1992 – III ZR 25/91; zitiert nach Juris -

Ab diesem Zeitpunkt wäre dementsprechend eine Wohnnutzung entschädigungslos überplanbar gewesen, so dass sie für das Grundstück in dem Augenblick nicht mehr wertbildend sein konnte, in dem die Gemeinde eine solche Überplanung zulässigerweise und ernsthaft in Anspruch nahm.

Spätestens seit Fassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans IX-150 am 26.08.1986 mit dem Ziel der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung entsprach der Bodenwert somit demjenigen für Kleingärten. Durch Festsetzung des Bebauungsplans IX-205, der die Zielsetzung des Bebauungsplans IX-150 fortführt, tritt daher eine (weitere) Minderung des Verkehrswerts nicht ein. Ebenso wenig verschlechtert sich durch die Festsetzung die Veräußerbarkeit bzw. Beleihbarkeit des Grundstücks.

Da zudem, wie ebenfalls oben festgestellt, eine Einbuße am erzielbaren Pachtzins durch die Ausweisung des Grundstücks im Bebauungsplan als „private Dauerkleingärten“ nicht entsteht, ist der Eintritt eines Vermögensnachteils bereits dem Grunde nach zu verneinen.“

Hinsichtlich der Qualität und der wertbildenden Eigenschaften des Grundstücks kommen Dres Groth/Beckmann 2009 damit insgesamt zu den nun auch von Dr. Wild entwickelten Ergebnissen (dort s. S. 52 ff). Methodische Fehler sind dabei in beiden Ausarbeitungen nicht erkennbar. - Wenn Herr Dr. Groth nun in seiner Plausibilitätsprüfung auf S. 5 unten feststellt, es sei ein unauflöslicher Widerspruch, einerseits rechtlich fortbestehende Bebaubarkeit anzunehmen und andererseits von Wertqualität als Kleingartenland auszugehen, so müsste er seriöserweise versuchen, diesen vermeintlichen Widerspruch zunächst an seinem eigenen Gutachten zu erklären und dann zu lösen.

In seiner Plausibilitätsprüfung vermutet Dr. Groth unter II.1. (S. 3) sowie III.2. (S. 5), dass Post und Lorac im Kaufvertrag von 2008 keine Einzelkaufpreise vereinbart haben und deshalb aus dem Vertrag heraus auch nicht auf die Qualität eines Grundstücks geschlossen werden könne. Diese Vermutung erweist sich in Abgleich mit dem tatsächlich abgeschlossenen Vertrag als falsch (s. hier: Textauszug aus dem Kaufvertrag auf S.4). Dass Dres Groth/Beckmann 2009 noch von einer deutlich realistischeren Vermutung ausgegangen sind, zeigen die Ausführungen in ihrem Gutachten auf S. 34:

„Anders als im vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hat Lone Star das Grundstück jedoch weder zum Preis von Bauland noch von Bauerwartungsland gekauft. Lone Star hat somit durchaus nicht auf eine künftige Baulandausweisung spekuliert, weil die zu erwartende nachteilige Entwicklung durch Festsetzung der Flächen als „Dauerkleingärten“ im Zeitpunkt des Erwerbs bereits mit hoher Wahrscheinlichkeit absehbar war.“

WM, 25.5.2015