

## 17. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

vom 28. Oktober 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Oktober 2013) und **Antwort**

#### Dauerhafte Sicherung von Kleingärten – der Sonderfall „Oeynhausen“

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: Gibt es unterschiedliche Auffassungen zwischen Senat und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf darüber, ob und in welcher Weise / Höhe eine planungsrechtliche Festsetzung von "Dauerkleingärten" für das Gelände der Kolonie Oeynhausen Entschädigungsansprüche zur Folge hätte und wenn ja, welche?

Antwort zu 1: Nein, es gibt keine unterschiedliche Auffassung zwischen Senat und Bezirk.

Dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegen verschiedene Gutachten vor, die mit jeweils unterschiedlicher Begründung für den Fall der mit dem Bebauungsverfahren IX-205a für das Gelände der Kleingartenanlage Oeynhausen Nord (Forckenbeckstraße 64-75) vorgesehenen planungsrechtlichen Ausweisung von privater Grünfläche „Dauerkleingärten“ Entschädigungsansprüche in Größenordnungen von 900.000 € über 27 Mio. € bis hin zu 50 Mio. € annehmen. Um hier Klarheit zu gewinnen, haben Bezirk und Senat gemeinsam ein Rechtsgutachten beauftragt, dass mittlerweile vorliegt.

In Ansehung auch dieser rechtlichen Bewertung besteht Einvernehmen des Senats mit dem Bezirksamt darüber, dass eine Festsetzung des Geländes als Dauerkleingarten mit entschädigungsrechtlichen Risiken behaftet ist, deren Größenordnung nicht sicher prognostizierbar ist.

Frage 2: Welche Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Frage zu, ob und ggf. ab wann das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Sinne als erschlossen gilt und wie ist sie aus der Sicht des Senats zu beantworten?

Antwort zu 2: Die Gutachter vertreten die Auffassung, dass das Gelände der Kolonie bisher nicht erschlossen sei; allerdings könne sich der Grundstückseigentümer auf das bestehende Baurecht berufen, da er ein zumutbares Erschließungsangebot unterbreitet habe. Bestehe eine ver-

bindliche Planung für ihre Erschließung, seien Grundstücke nur dann in planungsrechtlicher Hinsicht erschlossen, wenn die Erschließungsanlagen auch plangemäß hergestellt seien bzw. würden.

Für die Entschädigungspflichtigkeit eines planungsrechtlichen Eingriffs in das Grundeigentum nach §§ 39 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ist neben dem Inhalt des durch die Überplanung aufzuhebenden Baurechts dessen Nutzbarkeit maßgeblich. Baugrundstücke können im Sinne der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften nur genutzt werden, wenn ihre Erschließung gesichert ist (§ 30 Absatz 1 BauGB).

Die siebenjährige Plangewährleistungspflicht des § 42 Absatz 2 BauGB beginnt damit erst, wenn die Erschließung gesichert ist. Wenn das Baugrundstück bereits als erschlossen anzusehen ist, dann ist diese Frist sieben Jahre nach Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung 1984 abgelaufen, so dass grundsätzlich ein Vertrauen in die Aufrechterhaltung des gegenwärtigen Planungsrechts nicht mehr geschützt ist.

Ist das Baugrundstück hingegen bauplanungsrechtlich (noch) nicht erschlossen, hat sich aufgrund des Erschließungsangebots des Grundstückseigentümers die gemeindliche Erschließungslast zu einer Erschließungspflicht verdichtet und der Grundstückseigentümer könnte bei einer den Grundstückswert mindernden Überplanung gemäß § 42 Absatz 2 BauGB (unabhängig von einem etwaigen Übernahmeanspruch) eine Wertentschädigung in Höhe der Differenz zwischen dem bisherigen und dem neuen Planungsrecht verlangen.

Frage 3: Sollten im Fall einer planungsrechtlichen Festsetzung von "Dauerkleingärten" aus Sicht des Senats keine oder deutlich geringere Entschädigungsansprüche entstehen, als die vom Bezirk hierzu in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten befürchten lassen: Ist der Senat bereit, zu Gunsten des Bezirks für seine Rechtsauffassung zu garantieren und im Ergebnis gegebenenfalls für höhere Entschädigungsansprüche einzustehen?

Antwort zu 3: Der Senat sieht keine Möglichkeit, für den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten eines Bezirks über Entschädigungsforderungen eine Garantie zu übernehmen.

Frage 4: Wie bewertet der Senat die rechtliche Zulässigkeit der Kündigung der Kleingartenpachtverträge auf dem Gelände der Kolonie Oeynhausen durch den Eigentümer?

Antwort zu 4: Das Land Berlin ist nicht Partei des Rechtsverhältnisses der Kündigungsschutzklage. Das Oberlandesgericht Köln ging in einem vergleichbaren Fall mit Urteil vom 7. Juni 2013 (1 U 101/12) von der Zulässigkeit einer Kündigung aus, da das Kündigungsrecht aus dem verbindlichen Bauplanungsrecht folge.

Frage 5: Welche Schritte sind aus Sicht des Senats zu unternehmen, um zu einer dauerhaften Sicherung der Kleingartenkolonie Oeynhausen zu kommen?

Antwort zu 5: Eine dauerhafte Sicherung der Kleingartenkolonie Oeynhausen Nord könnte nur durch die entsprechende bauplanungsrechtliche Ausweisung erreicht werden. Hierbei werden die oben beschriebenen Entschädigungsansprüche mit abzuwägen sein.

Berlin, den 07. Februar 2014

In Vertretung

Ephraim Gothe

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Feb. 2014)