

NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH - VERTRAULICH

Grundstückswert-/Entschädigungswert für den nördlichen Teil der Kleingartenanlage Oeynhaus (Forckenbeckstr. 64, 67, 69, 71, tlw. 75, Kissinger Str. 27)

Fortsetzung des Arbeitsauftrages vom 29.09.2011

Vorbemerkungen

Nunmehr liegt mir eine weitere Stellungnahme der Kanzlei White & Case vom 28.11.2011 (Beantwortung der Fragen von BauAbtL vom 26.10.2011) vor. Auf dieser zusätzlichen Grundlage möchte ich meine wertmäßigen Einschätzungen (vgl. hierzu mein Vermerk vom 29.09.2011, Szenario 03) aktualisieren.

Die Höhe des mit der Umsetzung/Festsetzung der B-Planung IX-205 a entstehenden Planungsschadens bzw. die Höhen des zu erwartenden Entschädigungsanspruchs lässt sich hiernach wie folgt auslegen.

Entschädigungsanspruch n. § 42 BauGB (S. 1, Punkt 1.):

„Die Änderung eines B-Plans löst keinen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Eigentümer aus, wenn die Grundstücke im Plangebiet noch kein baureifes Land sind (vgl. S. 1, 1. Antwort).“

Nach Herrn Prof. Dr. Finkelnburg liegt genau der zuvor beschriebene Sachverhalt für die planbefangenen Grundstückflächen vor, da deren Erschließung noch nicht gesichert ist (vgl. S. 1, Punkt 2.) bzw. nie gesichert war. Die Beurteilung dieser bau- und planungsrechtlichen Situation wird nochmals ausdrücklich betont, denn er führt hierzu noch aus:

„... ob man die Grundstücke als Rohbauland oder Bauerwartungsland klassifiziert ... in beiden Fällen gibt es bei Änderung/Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans keinen Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB.“

Der gedanklicher Ansatz, der hier vorgetragen wird, kann nochmals auch wie folgt dargestellt werden: Da für die planbefangenen Grundstücksflächen die vollständigen Voraussetzungen, „baureifes Land“ zu sein, tatsächlich nicht bestehen bzw. nie bestanden haben, kann diese (fehlende) Rechtsposition offensichtlich auch keinen Schaden nehmen. Weiter folgt hieraus, dass die angestrebte Bebauungsplanung (gem. B-Plan-Entwurf IX-205 a: Dauerkleingärten) somit nur in eine Rechtsposition eingreift; die zu diesem Zeitpunkt als nicht wesentlich hochwertiger als die von

Kleingartenpachtland anzusehen war - ansonsten wäre ja ein zu entschädigender Planungsschaden in signifikanter Größenordnung entstanden.

Fazit: Kein Entschädigungsanspruch, keine zu erwartenden haushaltsmäßigen Belastungen.

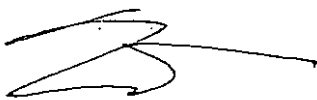
Nachdem keine Entschädigungsansprüche gemäß Herrn Prof. Dr. Finkelburg zu erwarten sind, versuche ich nunmehr auch zugleich den möglichen Fall „Übernahmeanspruch“ grundstückswert- bzw. haushaltsmäßig zu beurteilen. Dabei beziehe ich mich nochmals auf die o.a. Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Finkelburg.

Übernahmeanspruch n. § 40 Abs.1 Nr. 8 BauGB (S. 4, Punkt 6.):

Obwohl dieser Anspruch eventuell auch abgewehrt werden kann oder von vornherein ausscheidet (vgl. S. 5, Antwort a), können nach Herrn Prof. Dr. Finkelburg gewisse rechtliche Bedenken und Risiken nicht gänzlich ausgeschlossen werden: Er unterstellt daher vorsorglich, dass ein Übernahmeanspruch denkbar wäre. Die zu beurteilenden rechtlichen Qualitäten des Grundstücks können hiernach auf den Zeitpunkt 1986 bzw. 2000 fallen. Im vorliegenden Fall spielt die Frage nach dem genauen Datum des s.g. „Qualitätsstichtages“ jedoch keine besondere Rolle, da es sich auch hier jeweils nur um eine s.g. „Rohbaulandsituation“ handeln konnte (kein „baureifes Land“ i.S.v. Herrn Prof. Dr. Finkelburg). Die wertmäßig zu beurteilende Grundstücksqualität besteht demnach auch hier in der jahrzehntelang nur ausgeübten Kleingartennutzung.

Der aktuelle Markwert für Kleingartenflächen liegt derzeit so bei ca. 10 €/m². Diesbezüglich möchte ich aber auf meine vorliegenden Vermerke vom 11.05.2009 und 29.09.2011 verweisen: Im Übernahmefalle würde ich den aktuellen Marktwert weiterhin auf rd. 870.000 € schätzen.

Fazit: Im nicht unbedingt zu erwartenden Falle der Übernahme wäre mit haushaltsmäßigen Belastungen i.H.v. ca. 1,0 Mio. € zu rechnen. Sicherlich ist dieser Ansatz nicht ganz unstrittig (vgl. diesbezügliche Angaben im Rechtgutachten der Kanzlei Probandt & Partner, S. 28), er relativiert sich aber aufgrund der dem Eigentümer zufließenden Pachteinnahmen.



Unger

✓
1. zK Stbdt III Lx 20.12.11

Stbdt L 9/20/12

x 2K
324 LHO 20.12
20.12.11

2. zK Stbdt