



Entschädigung und Haftung in der städtebaulichen Planung

Herausgegeben von Willy Spannowsky und Andreas Hofmeister

DER JURISTISCHE VERLAG

lexxion

• BERLIN

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben vorbehalten.

Das Werk wurde mit größter Sorgfalt zusammengestellt, dennoch übernimmt der Verlag keine Haftung für inhaltliche und drucktechnisch bedingte Fehler.

ISBN: Print 978-3-86965-125-5
E-Book 978-3-86965-126-2

© 2009 Lexxion Verlagsgesellschaft mbH · Berlin
www.lexxion.de

Lektorat: Silke Renner
Umschlag: Christiane Tozman
Satz: typosatz GmbH, Berlin

Inhaltsübersicht

Vorwort.....	V
Das künftige Grundstücksbewertungsrecht – von der Wertermittlungs- verordnung zur Immobilienwertermittlungsverordnung	1
<i>RD Dr. Johannes Stemmler</i>	
Notwendigkeit der planerischen Steuerung des Einzelhandels und Entschädigungsfragen	25
<i>Dr. Heinz Janning</i>	
Die Vorschriften des BauGB zum vermögensrechtlichen Schutz vor Bodenwertminderungen	39
<i>Prof. Dr. Wilhelm Söfker</i>	
Ansprüche auf planungsbedingte Entschädigung im System der gegen die öffentliche Hand gerichteten Entschädigungsansprüche	51
<i>Prof. Dr. Willy Spannowsky</i>	
Vereinfachtes Enteignungsverfahren bei dauerhaftem Leerstand und städtebaulichem Funktionsverlust?	69
<i>Dipl.-Ing. Thomas Bleier</i>	
Gibt es eine verfassungsrechtliche Pflicht des Staates zum Schutz vor Bodenwertminderungen?	85
<i>Prof. Dr. Reinhard Hendler</i>	
Entschädigung als Folge städtebaulicher Planungen und der Planverwirklichung	105
<i>Prof. Dr. Bernhard Stür</i>	
Entschädigungsansprüche im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts und bei Anwendung der Veränderungssperre	121
<i>Dr. Holger Schmitz</i>	

Haftung und Entschädigung als Folge rechtswidrigen Verwaltungs-
handelns bei Verträgen und Absprachen zur Planverwirklichung 137

Klaus Hoffmann

Entschädigungsansprüche im Rahmen der Umlegung 159

Dr. Eggert Otte

Entschädigungsansprüche im Rahmen der Enteignung 173

Annette Kaufmann

Entschädigung als Folge städtebaulicher Planungen und der Planverwirklichung

*Prof. Dr. Bernhard Stür**

- I. Rechtsgrundlagen
- II. Enteignung und Entschädigung
 - 1. Eigentumsgarantie in Art. 14 GG
 - 2. Enteignungsrechtliche und einfachgesetzliche Zumutbarkeit
 - 3. Vorrang des Primärrechtsschutzes
 - 4. Verbot des enteignungsrechtlichen Konflikttransfers
 - 5. Rechtfertigung der Enteignung
 - 6. Enteignung zugunsten Privater
- III. Enteignung – Bestandsschutz
- IV. Planungsschadensrecht gem. §§ 39 bis 44 BauGB
- V. Entschädigung nach § 42 BauGB
 - 1. Siebenjahresfrist
 - 2. Eingriff in die zulässige Grundstücksnutzung
 - 3. Entschädigungsanspruch
 - 4. Verlängerung der Siebenjahresfrist aus Billigkeitsgründen

Städtebauliche Planungen können in verschiedener Hinsicht Entschädigungsansprüche auslösen.

I. Rechtsgrundlagen

Wird auf der Grundlage eines Bebauungsplans enteignet, so sehen §§ 85 ff. BauGB ein Enteignungsverfahren vor, in dessen Zusammenhang für den Rechtsentzug eine Entschädigung zu leisten ist. Die Entschädigungsverpflichtung selbst ergibt sich bei Eingriffen in das Eigentum bereits aus der Junktim-

* Prof. Dr. Bernhard Stür ist Rechtsanwalt und Notar in Münster.

klausel des Art. 14 Abs. 3 BauGB, wonach die Enteignung nur aus Gründen des Gemeinwohls und durch oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Umfang der Entschädigung regelt. Diesen Anforderungen werden die entschädigungsrechtlichen Vorschriften des BauGB gerecht. Treten durch städtebauliche Planungen im Übrigen Rechtsnachteile ein, so ist nach Maßgabe der §§ 39 bis 44 BauGB eine Entschädigung zu gewähren.

II. Enteignung und Entschädigung

Wird durch die Bauleitplanung oder einen Vollzugsakt in das private Eigentum eingegriffen, so unterliegt diese Maßnahme verfassungsrechtlichen Anforderungen, die sich aus Art. 14 GG und allgemeinen rechtsstaatlichen Anforderungen ergeben. Enteignende Eingriffe in das Eigentum sind nur unter besonderen verfassungsrechtlichen Voraussetzungen zulässig. Außerdem muss in solchen Fällen eine angemessene Entschädigung gewährt werden.

Das private Eigentum steht unter dem besonderen Schutz des GG. Nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG sind Eigentum und Erbrecht gewährleistet. Inhalt und Schranken werden nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG durch die Gesetze bestimmt. Eine Enteignung ist nach Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nach Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt (Junktimklausel). Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen (Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG). Das Eigentum ist dabei durch Privatnützigkeit und Gemeinwohlbezogenheit gekennzeichnet. Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen, beschreibt Art. 14 Abs. 2 GG die Sozialpflichtigkeit des Eigentums.¹ Art. 14 GG schützt allerdings nicht das Privateigentum, sondern das Eigentum Privater.² Das Eigentum in öffentlicher Hand steht daher nicht unter dem Schutz der Eigentumsgarantie.

1 Zur Baufreiheit und Eigentumsgarantie Hoppe, in: Hoppe/Bönker/Grotefels, § 1 Rn. 15, § 2 Rn. 55, § 8 Rn. 35, 56, 75.

2 BVerfG, Beschluss vom 23.7.2002 – 2 BvR 403/02, DVBl 2002, 1404 = NVwZ 2002, 1366 = NuR 2003, 221 – kein Rückfallanspruch gemeindlichen Eigentums bei entgegenstehendem Bundesverwaltungsbedarf.

1. Eigentumsgarantie in Art. 14 GG

Schutzgut der Eigentumsgarantie ist das private Eigentum, nicht bloße Chancen oder Gewinnerwartungen, die nicht unter die Eigentumsgarantie fallen. Handelt es sich nicht um Eigentum in diesem Sinne, so scheidet eine Anwendung des Art. 14 GG aus. Nicht eigentumsmäßig geschützte Rechtspositionen wie etwa einfache Belange sind verfassungsrechtlich nicht vor einem entschädigungslosen Entzug geschützt.³

Das BVerfG, unterscheidet die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Gesetzgebers nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG von der Enteignung in Art. 14 Abs. 3 GG, die am Bilde der Güterbeschaffung i. S. der klassischen Enteignung auf den vollständigen oder teilweisen Entzug des Eigentums gerichtet ist.⁴ Bei der Wahrnehmung des ihm in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilten Regelungsauftrages, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, hat der Gesetzgeber sowohl die grundgesetzliche Anerkennung der Privatnützigkeit in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG als auch die Sozialpflichtigkeit in Art. 14 Abs. 2 GG zu beachten.⁵ Der Gesetzgeber muss dabei festlegen, wann eine Enteignung vorliegt, die eine Entschädigungspflicht i. S. des Art. 14 Abs. 3 Satz 2 und 3 GG auslöst. Er darf dies nicht unentschieden lassen.⁶ Auch darf der Normgeber nicht unter dem Etikett einer an sich zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums in Wahrheit eine Enteignung vornehmen.⁷

Die Inhaltsbestimmung ist im Gegensatz zur Enteignung die generelle, abstrakte Festlegung von Rechten und Pflichten durch den Gesetzgeber oder des von ihm ermächtigten Ordnungsgebers.⁸ Gegenstand der Festlegung ist damit, was inhaltlich als Eigentum i. S. des GG auf der Ebene des objektiven Rechts zu gelten hat. Auf die Intensität des Eingriffs kommt es für die Abgrenzung

3 BGH, Urteil vom 5.12.1963 – III ZR 31/62, DÖV 1964, 778 = NJW 1964, 769 – Märchenfilm; Urteil vom 31.1.1966 – III ZR 110/64, NJW 1966, 1120 – Krabbenfischer; Urteil vom 31.1.1966 – III ZR 127/64, BGHZ 45, 83 – Knäckebrötchen; Urteil vom 8.2.1971 – III ZR 33.68, BGHZ 55, 261 – Soldatengaststätte.

4 BVerfG, Beschluss vom 12.6.1979 – 1 BvL 19/76 – BVerfGE 52, 1 – Kleingarten; Beschluss vom 15.7.1981 – 1 BvL 77/78 – BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745 = DVBl 1982, 340 – Nassauskiesung.

5 BVerfG, Beschluss vom 23.4.1974 – 1 BvR 6/74 – BVerfGE 37, 132 – Kündigungsschutz; Beschluss vom 12.6.1979 – 1 BvL 19/76 – BVerfGE 52, 1 – Kleingarten; Beschluss vom 15.7.1981 – 1 BvL 77/78 – BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745 = DVBl 1982, 340 – Nassauskiesung.

6 BVerwG, Urteil vom 15.2.1990 – 4 C 47.89 – BVerwGE 84, 361 = DVBl 1990, 585 = DÖV 1991, 24 – Serriesteich.

7 BVerfG, Beschluss vom 8.7.1976 – 1 BvL 19/75 – BVerfGE 42, 263 – Hilfswerk Behinderte Kinder; Beschluss vom 1.3.1979 – 1 BvR 532/77 – BVerfGE 50, 290 – Mitbestimmung; BVerwG, Urteil vom 15.2.1990 – 4 C 47.89 – BVerwGE 84, 361 – Serriesteich.

8 BVerfG, Beschluss vom 12.6.1979 – 1 BvL 19/76 – BVerfGE 52, 1 – Kleingarten.

zwischen Inhaltsbestimmung i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG und Enteignung i. S. von Art. 14 Abs. 3 GG nicht an. Der Gesetzgeber kann insbesondere eine zunächst eröffnete Nutzungsmöglichkeit einschränken oder zu einer derartigen Einschränkung ermächtigen. Daher sind Nutzungsbeschränkungen keine Enteignungen, sondern Bestimmungen des Inhalts und der Schranken des Eigentums.⁹ Aus der Verkürzung von früheren Nutzungsmöglichkeiten kann daher nicht bereits der Tatbestand der Enteignung abgeleitet werden.¹⁰ Auch gleitende Übergänge zwischen Enteignung und Inhaltsbestimmung des Eigentums gibt es nicht, auch nicht im Falle extremer Einschränkungen oder Belastungen beim konkreten Vollzug eines inhalts- und schrankenbestimmenden Gesetzes.¹¹ Allerdings kann die Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ausgleichspflichtig in dem Sinne werden, dass es zur Rechtfertigung ihrer Regelungen einer Kompensation bedarf. Diese verfassungsrechtlichen Zusammenhänge prägen auch die städtebauliche Gestaltungsbefugnis der planenden Gemeinde.

2. Enteignungsrechtliche und einfachgesetzliche Zumutbarkeit

Der Gesetzgeber kann nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmen. Führt die Inhalts- und Schrankenbestimmung zu enteignenden Wirkungen und ist sie hinsichtlich ihrer Auswirkungen der Enteignung i. S. des Art. 14 Abs. 3 GG vergleichbar, so ist der Gesetzgeber zu einer Kompensation verpflichtet. Diese kann in einer Verringerung der Eingriffswirkungen, einer Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG, einer Entschädigungsleistung oder in einer sonstigen Kompensation liegen. Der Gesetzgeber ist allerdings nicht gehindert, unterhalb dieser enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle einfachgesetzliche Zumutbarkeitsschwellen einzurichten, die im Verwaltungsvollzug einzuhalten sind oder bei deren Überschreitung ein einfachgesetzlicher Ausgleichs- oder Entschädigungsanspruch besteht. Eine solche einfachgesetzliche Zumutbarkeitsschwelle unterhalb der Enteignung hat das *BVerwG* etwa §§ 41 ff.,

9 BVerwG, Urteil vom 13.4.1983 – 4 C 21.79 – BVerwGE 67, 84; Beschluss vom 15.6.1993 – 7 B 122.91, NVwZ 1993, 772 – Deichgrundstück; Beschluss vom 10.5.1995 – 4 B 90.95, NJW 1996, 409 – Landschaftspflegegesetz.

10 Krohn, in: FS Schlichter, 1995, 439; zum früheren Meinungsstand Sellmann DVBl 1992, 235.

11 BVerfG, Beschluss vom 8.7.1971 – 1 BvR 766/66 – BVerfGE 31, 275 = NJW 1972, 145 – Urheberrechtsgesetz; Beschluss vom 15.1.1974 – 1 BvL 5/70 – BVerfGE 36, 281 = GRUR 1974, 143 – Akteneinsicht Patenterteilung; Urteil vom 8.7.1976 – 1 BvL 19/75 – BVerfGE 42, 263 – Hilfswerk Behinderte Kinder; Beschluss vom 15.7.1981 – 1 BvL 77/78 – BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745 = DVBl 1982, 340 – Nassauskiesung; Beschluss vom 9.1.1991 – 1 BvR 929/89 – BVerfGE 83, 201 = NJW 1991, 1807 – Vorkaufsrecht ABG NW.

50 BImSchG oder dem fachplanungsrechtlichen Schutzauftragengeböt (§ 17 Abs. 4 FStrG 1993/§ 74 Abs. 2 Satz 2 VwVfG) entnommen.¹² Auch das Geböt der nachbarlichen Rücksichtnahme markiert eine solche Grenze im Vorfeld der enteignenden Wirkung.¹³ Sie ist nicht erst überschritten, wenn sich der Eingriff als schwer und unerträglich und damit enteignend darstellt, sondern bereits dann, wenn die vom Gesetzgeber angeordnete Zumutbarkeitsschwelle unterhalb enteignungsrechtlichen Belastungsgrenze nicht eingehalten wird.

3. Vorrang des Primärrechtsschutzes

Mit der systematischen Aufteilung zwischen Inhalts- und Schrankenbestimmung einerseits und Legal- und Administrativenteignung andererseits verbindet sich der grundsätzliche Vorrang des Primärrechtsschutzes.¹⁴ Ist es vorrangig Aufgabe des Gesetzgebers, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen und Enteignungen vorzunehmen oder dafür die verfassungsrechtliche Grundlage zu schaffen, so obliegt es auch dem Gesetzgeber, die tatbestandlichen Voraussetzungen und entschädigungsrechtlichen Folgen für eine Enteignung selbst festzulegen. Mit dem die Enteignung legitimierenden Gesetz sind zugleich nach Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG Art und Ausmaß der Entschädigung festzusetzen. Fehlt es an einer solchen gesetzlichen Grundlage, so können die Gerichte eine Entschädigung nicht zusprechen. Art. 14 GG gibt hierfür keine Rechtsgrundlage. Die vom GG vorgesehene Folge einer wegen fehlender Entschädigungsregelung verfassungswidrigen „Enteignung“ ist nicht die Gewährung eines Entschädigungsanspruchs, sondern die Aufhebung des Eingriffsaktes. Mit der Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges besteht für den von einem solchen enteignungsgleichen Eingriff Betroffenen die Möglichkeit, den Verwaltungsakt selbst zu Fall zu bringen, wenn das zu Grunde liegende Gesetz wegen fehlender Entschädi-

12 BVerwG, Urteil vom 14.2.1975 – IV C 21.74 – BVerwGE 48, 56 – B 42; Urteil vom 21.5.1976 – IV C 80.74 – BVerwGE 51, 15 – Stuttgart-Degerloch; Urteil vom 23.2.1977 – IV C 22.75 – BVerwGE 52, 122 ; Urteil vom 17.2.1978 – I C 102.76 – BVerwGE 55, 250 – Voerde; Urteil vom 7.7.1978 – IV C 79.76 – BVerwGE 56, 110 – Flughafen Frankfurt; Urteil vom 23.1.1981 – 4 C 4.78 – BVerwGE 61, 295; Urteil vom 5.8.1983 – 4 C 96.79 – BVerwGE 67, 334 – Rücksichtnahme § 15 BauNVO.

13 BVerwG, Urteil vom 23.2.1977 – IV C 22.75 – BVerwGE 52, 122 – Außenbereich; Urteil vom 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369 – Harmonie.

14 Grundlegend BVerfG, Beschluss vom 15.7.1981 – 1 BvL 77/78 – BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745 = DVBl 1982, 340 – Nassauskiesung; vgl. allerdings BGH, Urteil vom 12.10.2006 – III ZR 144/05, NVwZ 2007, 362, der den Grundsatz des Primärrechtsschutzes im Bereich des Schadensrechts möglicherweise europarechtlich eingeschränkt sieht.

gungsregelung oder aus anderen Gründen unwirksam ist.¹⁵ Eine Entschädigung kann allerdings in diesen Fällen einfachgesetzlich angeordnet sein.

4. Verbot des enteignungsrechtlichen Konflikttransfers

Die im Anschluss an die gemeindliche Bauleitplanung oder auf Grund von Einzelakten vollzogenen Enteignungen stellen sich nicht als Legalenteignungen, sondern als Administrativenteignungen dar. Der Bebauungsplan ergeht zwar als Satzung und ist damit ein materielles, nicht jedoch ein formelles Gesetz, das in Art. 14 Abs. 3 GG gemeint ist. Auch bewirkt der Bebauungsplan keine unmittelbar enteignenden Eingriffe in privates Eigentum. Entschädigungsregelungen für eintretende Rechtsverluste sind in den §§ 39 bis 44 BauGB enthalten. Ist die Maßnahme nicht als Enteignung zu verstehen, weil sie nicht i. S. der klassischen Enteignung dem Bilde der Güterbeschaffung entspricht, so können sich die Regelungen als Inhalts- und Schrankenbestimmungen darstellen, die allerdings ebenfalls verfassungsrechtlichen Anforderungen genügen müssen. Dazu zählt, dass die Maßnahmen einen sachgerechten Ausgleich zwischen Gemeinwohlbezogenheit und Privatnützigkeit treffen müssen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies durch die Beachtung des Abwägungsgebotes sichergestellt. Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums können sich jedoch schwer und unerträglich auswirken und daher wie eine Enteignung in privates Eigentum eingreifen. Für diesen Fall kann es geboten sein, den Ausgleich durch Kompensations- und Ausgleichsregelungen in dem Sinne abzufedern, dass der Eingriff erträglich wird.¹⁶ Enthält eine Maßnahme den danach erforderlichen Ausgleich nicht, genügt sie den verfassungsrechtlichen Anforderungen einer zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung nicht.

Die Regelungen des Bebauungsplans bewirken zwar keine Enteignung i. S. des Art. 14 Abs. 3 GG, enthalten aber eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Dies hat für die Aufstellung des Bebauungsplans unmittelbare Konsequenzen: Die Frage, ob der Bebauungsplan in diesem Sinne enteignend wirkende Festsetzungen enthält, darf in der planerischen Abwägung nicht offen bleiben. Macht der Planbetroffene geltend, dass ein für das Planvorhaben nicht unmittelbar in Anspruch genommenes Grundstück schwer und unerträglich in Anspruch genommen wird, so hat die Gemeinde ein

15 BVerfG, Beschluss vom 10.5.1977 – 1 BvR 514/68 und 323/69 – BVerfGE 45, 297 – U-Bahnbau.

16 BVerwG, Urteil vom 15.2.1990 – 4 C 47.89 – BVerwGE 84, 361 = DVBl 1990, 585 – Serriesteich im Anschluss an BVerfG, Beschluss vom 15.7.1981 – 1 BvL 77/78 – BVerfGE 58, 137 – Pflichtexemplare; Schindler NuR 1981, 160; ders. BayVBl. 1979, 360.

Wahlrecht: Sie muss entweder dafür Sorge tragen, dass die Beeinträchtigungen unterhalb der enteignenden Wirkungen verbleiben oder das Grundstück durch Planung in Anspruch nehmen und hierdurch die Voraussetzungen für eine Enteignung und Entschädigung schaffen.¹⁷ Macht die Planung zur Verwirklichung der mit ihr verfolgten Ziele Festsetzungen erforderlich, die sich in ihren Auswirkungen auf Nachbargrundstücke materiell wie eine Enteignung darstellen, so darf der dadurch hervorgerufene Interessenkonflikt nicht einfach unbewältigt bleiben. In solchen Fällen bedarf es vielmehr einer Bewältigung der von der Bauleitplanung ausgelösten Konflikte.¹⁸ Dieses Verbot des enteignungsrechtlichen Konflikttransfers ergibt sich aus den Grenzen einer gemeinwohlbezogenen Inhalts- und Schrankenbestimmung in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Hat der Gesetzgeber im Vorfeld der Enteignung eine einfachgesetzliche Zumutbarkeitsschwelle angeordnet, so gilt ein entsprechendes Verbot des einfachgesetzlichen Konflikttransfers. Es bedeutet, dass die nachteiligen Auswirkungen der Planung entweder entsprechend zu verringern sind oder für den eintretenden Rechtsverlust eine Kompensation zu gewähren ist.¹⁹

5. Rechtfertigung der Enteignung

Die belastenden eigentumsbezogenen Regelungen des Bebauungsplans unterliegen im Übrigen einer speziellen Rechtfertigung, die über die allgemeine Planrechtfertigung hinausgeht. Der Bebauungsplan bedarf bei entsprechenden gravierenden Auswirkungen einer besonderen Legitimation, aus der heraus sich die jeweilige Maßnahme rechtfertigt. Der Bebauungsplan muss zwar ganz allgemein gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein und seine Festsetzungen müssen dem Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB genügen. Dies schafft aber nicht zugleich sozusagen automatisch eine Rechtsgrundlage für enteignende Maßnahmen. Erfolgt die Enteignung auf Grund eines Bebauungsplans durch vollziehenden Einzelakt, so bedarf die enteignende Maßnahme einer speziellen gemeinwohlbezogenen Rechtfertigung. Stehen Flächen im öffentlichen Eigentum zur Ver-

17 BVerwG, Urteil vom 23.1.1981 – 4 C 4.78 – BVerwGE 61, 295 = NJW 1981, 2137 = DVBl 1981, 932 – Schallschutz.

18 Zum Straßenrecht BVerwG, Urteil vom 14.2.1975 – IV C 21.74 – BVerwGE 48, 56 – B 42; Urteil vom 21.5.1976 – IV C 80.74 – BVerwGE 51, 15 – Stuttgart-Degerloch; Urteil vom 7.7.1978 – IV C 79.76 – BVerwGE 56, 110 – Flughafen Frankfurt; Urteil vom 23.1.1981 – 4 C 4.78 – BVerwGE 61, 295 – Schallschutz; Blümel, in: Stür (Hrsg.) Verfahrensbeschleunigung, 17.

19 Hoppe, in: Hoppe/Bönker/Grotefels § 7 Rn. 152.

fügung, sind diese vorrangig in Anspruch zu nehmen. Dabei kommt auch dem Grundsatz der angemessenen Lastenverteilung²⁰ Bedeutung zu.²¹

6. Enteignung zugunsten Privater

Soll die Enteignung zugunsten Privater erfolgen, bedarf es zusätzlicher verfassungsrechtlicher Anforderungen. Da die Enteignung auch in diesen Fällen einer besonderen Gemeinwohlrechtfertigung unterliegt, sind in einem Gesetz Zwecke und Voraussetzungen der Enteignung im Einzelnen festzulegen.²² Ob und für welche Zwecke eine solche Enteignung statthaft sein soll, hat der Gesetzgeber klar zu entscheiden. Auch muss bei einer Enteignung zugunsten Privater gewährleistet sein, dass der im Allgemeininteresse liegende Zweck der Maßnahme erreicht und dauerhaft gesichert wird. Ergibt sich der Nutzen für das Gemeinwohl nicht aus dem Unternehmensgegenstand selbst, sondern nur als mittelbare Folge der Unternehmenstätigkeit, müssen besondere Anforderungen an die gesetzliche Konkretisierung des Enteignungszwecks und der verfassungsrechtlichen Legitimation gestellt werden.

III. Enteignung – Bestandsschutz

Zur eigentumsrechtlich verfestigten Anspruchsposition und zum Bestandsschutz²³ hat das BVerwG den Vorrang gesetzgeberischer Wertentscheidungen betont. Eine eigenständige Anspruchsposition aus dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes besteht danach nicht, wenn eine gesetzliche Regelung i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG vorhanden ist. Es ist dabei in erster Linie Aufgabe des Gesetzgebers, das Gebot eines sachgerechten Interessenausgleichs zwischen der Privatnützigkeit und der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 und 2 GG) herzustellen.²⁴ Art. 14 Abs. 1 GG schützt das Recht, ein Grundstück im

20 OVG Koblenz, Urteil vom 4.7.2006 – 8 C 10156/06, BauR 2006, 1853 = ZfBR 2007, 63 = BauR 2006, 1517 (L = DVBl 2006, 1536 (LS) – Prinzip der Lastengleichheit.

21 BVerwG, Beschluss vom 14.6.2007 – 4 BN 21.07 – keine enteignungsrechtliche Vorwirkung eines Bebauungsplanes.

22 BVerfG, Beschluss vom 10.3.1981 – 1 BvR 92 u 96/71 – BVerfGE 56, 249 – Bad Dürkheimer Gondelbahn; Beschluss vom 24.3.1987 – 1 BvR 1046/85 – BVerfGE 74, 264 – Boxberg; Beschluss vom 18.2.1999 – 1 BvR 1367/88, 146 und 147/91, DVBl 1999, 701 – Waldorfschule.

23 Zur Baufreiheit Breuer, DÖV 1978, 189; Grziwotz, AöR 113 (1988), 213; Leisner, DVBl 1992, 1065; Schulte, DVBl 1979, 133.

24 BVerwG, Urteil vom 16.5.1991 – 4 C 17.90, DVBl 1991, 819 – Abstandsflächen.

Rahmen der Gesetze zu bebauen.²⁵ Gesetze, die i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmen, sind auch untergesetzliche – auf gesetzlicher Ermächtigung beruhende – Normen, insbesondere auch Bebauungspläne.²⁶ Ein durch Art. 14 Abs. 1 GG bewirkter Bestandsschutz liegt nur dann vor, wenn der Bestand zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt worden oder genehmigungsfähig gewesen ist.²⁷

Der Bestandsschutz setzt sich sowohl gegenüber den Festsetzungen eines Bebauungsplans, im nicht beplanten Innenbereich als auch im Außenbereich selbst für nicht privilegierte Vorhaben durch. Ein Bestandsschutz wird nach der Rechtsprechung nur für den vorhandenen Bestand gewährt. Ist der Bestand ganz oder überwiegend nicht mehr vorhanden, entfällt auch der Bestandsschutz. Der Bestandsschutz berechtigt allerdings nicht nur, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Er berechtigt auch dazu, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung der baulichen Anlage notwendigen Maßnahmen durchzuführen.²⁸ Vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt sind aber solche Maßnahmen, die einer Neuerrichtung (Ersatzbau) gleichkommen.²⁹ Die Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk muss gewahrt bleiben. Kennzeichen dieser Identität ist es, dass das ursprüngliche Gebäude nach wie vor als die Hauptsache erscheint. Hieran fehlt es dann, wenn der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt und eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich macht, oder wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird.³⁰ Die vollständige Erneuerung der Fundamente, der Außenwände und des Daches eines Gebäudes ist auch bei teilweiser Verwendung alter Baumaterialien nicht mehr vom Bestandsschutz gedeckt. Es fehlt dann – unbeschadet des äußeren Erscheinungsbildes – an einer Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk.³¹

25 BVerfG, Beschluss vom 19.6.1973 – 1 BvL 39/69 – BVerfGE 35, 263.

26 BVerfG, Beschluss vom 20.11.1988 – 1 BvR 1301/84 – BVerfGE 79, 174.

27 BVerfG, Beschluss vom 24.7.2000 – 1 BvR 151/99, NVwZ 2001, 424 = NJW 2001, 1566 (LS).

28 BVerwG, Urteil vom 18.10.1974 – IV C 75.71 – BVerwGE 47, 126, RzB Rn. 1076.

29 OVG Greifswald, Urteil vom 18.2.1998 – 3 M 134/95 – (unveröffentlicht).

30 BVerwG, Urteil vom 17.1.1986 – 4 C 80.82 – BVerwGE 72, 362 = DVBl 1986, 677 – Statik; vgl. Beschluss vom 19.4.1991 – 4 B 9.91 – Buchholz 406.16 Grundeigentumsschutz Nr. 56 – Instandsetzung.

31 BVerwG, Beschluss vom 4.12.1992 – 4 B 229.92 – Buchholz 406.16 Grundeigentumsschutz Nr. 60.

Ein Rechtsanspruch aus dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes ist danach zu verneinen, wenn eine abschließende gesetzliche Grundlage vorhanden ist.³² Einen eigentumsrechtlichen Bestandsschutz außerhalb der gesetzlichen Regelungen gibt es nach Auffassung des *BVerwG* nicht.³³ Angesichts der umfassenden Außenbereichsregelungen scheidet ein Genehmigungsanspruch für Außenbereichsvorhaben aus dem Gesichtspunkt des überwirkenden Bestandsschutzes nach Auffassung des *BVerwG* aus.³⁴

IV. Planungsschadensrecht gem. §§ 39 bis 44 BauGB

Das Planungsschadensrecht, das einen Ausgleich für Eingriffe in die Bodennutzbarkeit gewährt, ist in den Vorschriften der §§ 39 bis 44 BauGB unter der Abschnittsüberschrift „Entschädigung“ zusammengefasst.³⁵ Die Entschädigungsvorschriften gliedern sich in eine Generalnorm für Vertrauensschäden wegen vorgenommener Aufwendungen gem. § 39 BauGB, Entschädigungsvorschriften bei einer Grundstücksinanspruchnahme oder -entwertung für bestimmte öffentliche Zwecke gem. §§ 40, 41 BauGB, eine Generalnorm für die Entschädigung bei einer Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB sowie Regelungen zum Entschädigungsverfahren gem. §§ 43, 44 BauGB. Die Vorschriften beziehen sich auf planerische Eingriffe in die Bodennutzbarkeit und unterscheiden sich hierdurch von den Entschädigungsvorschriften der §§ 85 bis 122 BauGB, die sich auf Administrativenteignungen durch Verwaltungsakt beziehen.

32 *BVerwG*, Urteil vom 15.2.1990 – 4 C 23.86 – *BVerwGE* 84, 322 – Unikat; Urteil vom 22.2.1991 – 4 CB 6.91, *GewArch.* 1991, 179 – Verfristung Vorbescheid; Urteil vom 10.8.1990 – 4 C 3.90 – *BVerwGE* 85, 289; Beschluss vom 3.12.1990 – 4 B 145.90, *ZfBR* 1991, 83 = *RdL* 1991, 6 – § 35 IV BauGB; Urteil vom 27.8.1998 – 4 C 5.98, *BauR* 1999, 152 = *DVBl* 1999, 254 – Kur- und Gemeindehaus.

33 *BVerwG*, Urteil vom 1.12.1995 – 4 B 271.95, *BRS* 57 (1995) Nr. 100 – Koppelschafhaltung – mit Hinweis auf Beschluss vom 3.12.1990 – 4 B 145.90, *ZfBR* 1991, 83 = *BRS* 50 Nr. 88; Urteil vom 15.2.1990 – 4 C 23.86, *NVwZ* 1990, 775 = *DVBl* 1990, 572; Taegen, in: *Berliner Komm.*, § 35 BauGB Rn. 94.

34 *BVerwG*, Urteil vom 15.2.1990 – 4 C 23.86 – *BVerwGE* 84, 322 – Unikat; Urteil vom 10.8.1990 – 4 C 3.90 – *BVerwGE* 85, 289; Beschluss vom 21.2.1994 – 4 B 33.94, *NVwZ-RR* 1994, 372; Beschluss vom 11.12.1996 – 4 B 231.96, *NVwZ-RR* 1997, 521 – alte Bausubstanz.

35 Kröner, *ZfBR* 1984, 117; Mengele, *BauR* 1995, 193; Papier, *BauR* 1976, 297; Söfker, *BBauBl.* 1983, 735.

V. Entschädigung nach § 42 BauGB

Die Kernnorm der Entschädigungsregelungen enthält § 42 BauGB, der sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung bezieht. 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 des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Gegenüber den Sondertatbeständen erweist sich die Regelung damit als subsidiärer Auffangtatbestand, der auch in nichtbeplanten Innenbereichs- oder Außenbereichslagen anzuwenden ist.

1. Siebenjahresfrist

Das Gesetz unterscheidet dabei zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die eine bereits länger bestehende Nutzungsmöglichkeit betreffen. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, so bemisst sich die Entschädigung gem. § 42 Abs. 2 BauGB nach dem Wertunterschied der jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten. Wird nach Ablauf der Siebenjahresfrist die bisherige Nutzung nachteilig geändert oder aufgehoben, so wird nach § 42 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nur Entschädigung für einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung geleistet. Eine Entschädigung für bisher nicht ausgeübte Nutzungsmöglichkeiten erfolgt, abgesehen von Sonderfällen (vgl. dazu § 42 Abs. 5 bis 8 BauGB), nicht.³⁶

2. Eingriff in die zulässige Grundstücksnutzung

Die Entschädigung nach § 42 BauGB setzt einen Eingriff in die zulässige Grundstücksnutzung voraus. Die planungsrechtliche Zulässigkeit kann sich dabei aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB, im nichtbeplanten Innenbereich aus § 34 BauGB oder im Außenbereich aus § 35 BauGB ergeben. Auch Möglichkeiten der Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder planungsrechtliche Zulässigkeiten im Hinblick auf die formelle oder materielle

³⁶ Zur rückwirkenden Planheilung BVerwG, Beschluss vom 20.8.1992 – 4 NB 3.92, ZfBR 1992, 289 – Baugrenzen.

Planreife nach § 33 Abs. 1 und 2 BauGB sind dabei zu berücksichtigen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

Die zulässige Nutzung muss durch einen Bebauungsplan der Gemeinde oder eine vergleichbare Maßnahme aufgehoben oder geändert werden. Dabei muss es sich um einen planungsrechtlichen Eingriff in die Bodennutzbarkeit mit bodenrechtlichen Wirkungen oder um eine entsprechende planersetzende Maßnahme handeln. Eine Umplanung der Gemeinde dahingehend, dass an die Stelle ursprünglich vorgesehener öffentlicher Erschließungsanlagen gleich geartete private Erschließungsanlagen treten, stellt die planungsrechtliche Nutzbarkeit als solche nicht in Frage und löst einen entsprechenden Entschädigungsanspruch nicht aus.³⁷

Eine Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB kommt auch dann in Betracht, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines bebauten Grundstücks nicht durch einen Bebauungsplan, sondern auf Grund des § 34 BauGB durch andere behördliche Akte aufgehoben oder geändert wird. Die Anwendung des § 42 BauGB auch auf diese Fälle der Erteilung von Baugenehmigungen und einer dadurch bewirkten Umstrukturierung des Gebietes wird vor allem mit der Überlegung begründet, dass es sich dabei um enteignende Eingriffe in eine ausgeübte Nutzung handeln kann und aus verfassungsrechtlichen Gründen eine Entschädigungsregelung für solche Eingriffe erforderlich ist.³⁸ Ähnlich wie eine „verfestigte Anspruchsposition“ nach der Rechtsprechung des *BVerwG* nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu einem Anspruch auf Genehmigung führen kann,³⁹ ist auch die planungsrechtliche Rechtsstellung im nichtbeplanten Innenbereich gegen Entwertungen durch die Erteilung von Genehmigungen geschützt.⁴⁰

Es spricht viel dafür, dass eine „zulässige Nutzung“ gem. § 42 Abs. 1 BauGB bei einem Vorhaben im Außenbereich allerdings erst dann vorliegt, wenn sich diese Nutzungszulässigkeit aus einer Baugenehmigung oder einem Bauvorbescheid ergibt.⁴¹ Denn vor Erteilung einer Baugenehmigung besteht für den Grundstückseigentümer im Außenbereich nur eine allgemeine Chance der baulichen Nutzung.

37 BGH, Urteil vom 10.4.1997 – III ZR 104/96, DVBl 1997, 1055 = NJW 1997, 2115 (auch zu weiteren in Betracht kommenden Übernahme- und Entschädigungsansprüchen); siehe auch zur Entschädigung für Wertminderung bei Grundstücksteilungen nach §§ 95, 96 BauGB BGH, Urteil vom 10.4.1997 – III ZR 111/96, NJW 1997, 2119.

38 BGH, Urteil vom 12.6.1975 – III ZR 158/72, BGHZ 64, 366 – Sägewerk.

39 BVerwG, Urteil vom 27.1.1967 – 4 C 33.65, BVerwGE 26, 111 = NJW 1967, 1099.

40 BGH, Urteil vom 12.6.1975 – III ZR 158/72, BGHZ 64, 366 RzB Rn. 599 – Sägewerk.

41 Gaentzsch, § 42 BauGB, Rn. 5; Krohn, in: Schlichter/Stich, § 42, Rn. 12; vgl. auch Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 42 Rn. 4.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit auch bei privilegierten Vorhaben steht hier unter dem Vorbehalt der nicht entgegenstehenden öffentlichen Belange, was eine Rechtsposition nach § 42 Abs. 1 BauGB noch nicht begründet.⁴²

Der Flächennutzungsplan, der an sich privilegierte Vorhaben durch seine Ausschlusswirkung regelmäßig für unzulässig erklärt, begründet Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB. Denn der Flächennutzungsplan hat im Allgemeinen keine abschließende rechtssatzmäßige Wirkung, sondern stellt vielmehr die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Grundzügen dar (§ 5 BauGB).⁴³ So ergeben sich auch aus der Ausweisung von Konzentrationszonen für Windkraftanlagen in einem Flächennutzungsplan⁴⁴ keine Entschädigungsansprüche in analoger Anwendung der §§ 39, 42 BauGB für die Eigentümer solcher Grundstücke im Außenbereich, die nicht in der entsprechenden Konzentrationszone liegen.⁴⁵ Auch hat sich auf dem Grundstücksmarkt kein entsprechender Teilmarkt⁴⁶ mit einem entsprechenden Wertaufschlag ergeben. Das gilt jedenfalls solange, wie die Bauleitplanung oder die Regionalplanung nicht entsprechende, Wert aufbessernde Festlegungen getroffen haben. Das BVerwG hat die Anwendung des § 42 BauGB bisher im Ergebnis offen gelassen.⁴⁷

Auch Regelungen der Gemeinde und der Regionalplanung im Zusammenhang mit dem Darstellungsprivileg des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB lösen eine Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB nicht aus. Mit der Ausweisung von Konzentrationszonen verbunden mit einer entsprechenden Ausschlusswirkung für die anderen Teile des Plangebietes nimmt der Ortsgesetzgeber seinen ihm nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB eingeräumten Gestaltungsspielraum wahr und beschreibt öffentliche Belange, die bei der nachvollziehenden Abwägung zu berücksichtigen sind. Ob die von der Gemeinde formulierten Belange sich tatsächlich als entgegenstehend erweisen, kann nur durch eine Einzelfallprüfung geklärt werden. Denn das Darstellungsprivileg ermöglicht nur die Bezeichnung

42 Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 42 Rn. 35; Stüer, ZfBR 2004, 338.

43 BVerwG, Urteil vom 22.5.1987 – 4 C 57.84 – BVerwGE 77, 300 = DVBl 1987, 1008 – Kölner Auskiesungskonzentrationszone; Stüer, ZfBR 2004, 338.

44 Ablehnend Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 42 Rn. 55.

45 OLG Hamm, Urteil vom 21.9.2006 – 16 U (Baul.) 5/06, NVwZ-RR 2007, 381 = KommJur 2007, 264 m. Anm. Dirnberger, KommJur 2007, 265, im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 27.1.2005 – 4 C 5.04 – BVerwGE 122, 364 = NVwZ 2005, 578 – Windkraft: Entschädigungsanspruch für außerhalb der Konzentrationszone gelegene Grundstücke.

46 BGH, Beschluss vom 19.12.2002 – III ZR 41/02, NJW-RR 2003, 374 = BauR 2003, 1029 – bergfreies Kiesvorkommen.

47 BVerwG, Urteil vom 19.9.2002 – 4 C 10.01 – BVerwGE 117, 44 = DVBl 2003, 201 = NuR 2003, 283 – Wangerland.

von Belangen, die in der Regel auch einem privilegierten Außenbereichsvorhaben entgegenstehen.⁴⁸ Insoweit erzeugen die Darstellungen des Flächennutzungsplans keine abschließenden Rechtswirkungen,⁴⁹ sondern verweisen nur auf Belange, die mittelbar zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens herangezogen werden können. Eine solche planerische Konkretisierung durch den Flächennutzungsplan ist auch mit der Eigentumsgarantie vereinbar, da der Ortsgesetzgeber im Außenbereich eine entsprechende Gestaltungsfreiheit im Rahmen der entschädigungslos zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums hat.⁵⁰ Die Darstellung von Konzentrationszonen ist daher keine Maßnahme, die nach § 42 BauGB einen Entschädigungsanspruch begründen kann.⁵¹ Dasselbe gilt für Darstellungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Regionalplänen.⁵²

3. Entschädigungsanspruch

Der Entschädigungsanspruch ist grundsätzlich auf einen Geldausgleich gerichtet. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks gänzlich aufgehoben, so gewährt § 42 Abs. 9 BauGB statt einer Geldentschädigung einen Anspruch auf Grundstücksübernahme. Im Hinblick auf die Verweisung auf § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB setzt ein solcher Übernahmeanspruch allerdings voraus, dass es dem Eigentümer wegen des eingetretenen Wertverlustes und der beschränkten Nutzungsmöglichkeiten wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten.⁵³

In welcher Höhe derartige Ansprüche bestehen, hängt daher von dem Ausmaß der Einschränkungen und der Frage ab, wie diese sich auf das Grundstück Wert mindernd auswirken. Ist die Anlage wegen entgegenstehender anderer öffentlicher Belange ohnehin nicht an diesem Standort und in der konkreten

48 BVerwG, Urteil vom 22.5.1987 – 4 C 57.84 – BVerwGE 77, 300 = DVBl 1987, 1008 – Kölner Auskiesungskonzentrationszone.

49 Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 42 Rn. 5; Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 42 Rn. 54.

50 BVerwG, Urteil vom 17.12.2002 – 4 C 15.01 – BVerwGE 117, 287 = DVBl 2003, 797 = NVwZ 2003, 733 – Feigenblatt.

51 Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 42 Rn. 55; ablehnend allgemein für die Ziele der Raumordnung als Maßnahme nach § 42 BauGB Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 42 Rn. 65.

52 Stürer, ZfBR 2004, 338; anders für § 35 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 42 Rn. 65.

53 Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 42 BauGB Rn. 14; Krohn, in: Schlicher/Stich, § 43 BauGB Rn. 3.

Ausgestaltung planungsrechtlich, immissionsschutzrechtlich oder bauordnungsrechtlich zulässig, bestehen bei entsprechenden Einschränkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans oder in einem Bebauungsplan auch keine Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB. Der Höhe nach bemisst sich die Entschädigung nicht nach den Gewinnerwartungen der Anlagenbetreiber, sondern (nur) nach dem Unterschiedsbetrag des Grundstückswertes, der sich im Vergleich der alten und neuen planerischen Lage ergibt.⁵⁴ Allerdings kann über die Berechnung des Ertragswertes auch die jeweilige Nutzungsmöglichkeit über den Pachtzins in die Berechnung des Grundstückswertes eingehen. Der Unterschiedsbetrag ist ggf. durch Sachverständigengutachten zu ermitteln.

Der Wertverlust des Grundstücks muss sowohl hinsichtlich seines absoluten Betrages als auch im Hinblick auf den prozentualen Anteil am bisherigen Grundstückswert beachtlich sein.⁵⁵ Dabei ist der Grundstückswert anzusetzen, der sich bei einer entsprechenden Nutzungsmöglichkeit als Standort für eine Windkraftanlage gegenüber der sonst zulässigen, in der Regel landwirtschaftlichen Nutzung ergibt. Fraglich ist allerdings, an welche Tatbestandsmerkmale die allgemeine Verkehrsauffassung eine wahrnehmbare Erhöhung des Grundstückswertes im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks für Windenergieanlagen knüpft. Die durch die Gesetzesänderung zum 1.1.1997 bewirkte Privilegierung der Windkraftanlagen hat jedenfalls nicht zu einer messbaren Werterhöhung aller landwirtschaftlichen Grundstücke geführt, auf denen Windenergieanlagen danach zulässig waren. Auch die Ausweisung von Windfeldern in der Regionalplanung (Gebietsentwicklungsplan) oder Darstellungen im Flächennutzungsplan führen wohl noch nicht zu einer entsprechenden Wertsteigerung. Etwas anderes könnte gelten, wenn für eine konkrete Anlage eine Bebauungsgenehmigung erteilt worden ist. Eine Bebauungsgenehmigung dürfte zu einer Werterhöhung des Grundstücks nur dann führen, wenn eine der Verwirklichung der Planung entgegenstehende Planungsabsicht der Gemeinde nicht erkennbar ist.⁵⁶

54 Zur Aufhebung oder Änderung der Nutzung durch einen Bebauungsplan Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 42 BauGB Rn. 5.

55 Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 42 BauGB Rn. 6; Schenke, WiV 1990, 226; Enders/Bendermacher, ZfBR 2002, 29 (10 %), OLG Stuttgart, Urteil vom 27.11.1975 – 10 U (Baul) 5/75, NJW 1976, 1696 (20 %); Schrödter/Breuer, § 42 BauGB Rn. 96 (10–12 % nicht ausreichend); BGH, Urteil vom 30.5.1963 – III ZR 230/61, NJW 1963, 1916 (4 % nicht ausreichend).

56 Stüer, ZfBR 2004, 338.

4. Verlängerung der Siebenjahresfrist aus Billigkeitsgründen

In den in § 42 Abs. 5 bis 8 BauGB bezeichneten Sonderfällen wird aus Billigkeitsgründen trotz Überschreitens der Siebenjahresfrist eine Entschädigung auch für den Wertverlust im Hinblick auf nicht ausgeübte Nutzungen gewährt. Ist der Grundstückseigentümer etwa durch eine Veränderungssperre nach § 17 BauGB oder eine befristete Zurückstellung seines Baugesuchs nach § 15 BauGB an der rechtzeitigen Verwirklichung seines an sich planungsrechtlich zulässigen Bau-
begehrens gehindert worden und kann das Vorhaben wegen der inzwischen erfolgten Planungsänderung oder -aufhebung nicht mehr verwirklicht werden, so werden nach § 42 Abs. 5 BauGB auch Wertverluste für nicht ausgeübte Nutzungen entschädigt. Dasselbe gilt gem. § 42 Abs. 6 BauGB auch bei einer innerhalb der Siebenjahresfrist erteilten Baugenehmigung oder für einen planungsrechtlichen Vorbescheid. Eine Überschreitung der Siebenjahresfrist ist nach § 42 Abs. 7 BauGB auch dann unbeachtlich, wenn ein Bauantrag oder planungsrechtlicher Vorbescheid vor Fristablauf rechtswidrig abgelehnt worden ist oder ein rechtzeitig gestellter begründeter Antrag nicht vor Fristablauf positiv beschieden wurde.

Städtebauliche Planung kann in vielfältiger Hinsicht auf die Grundstücksnutzung einwirken. Dies kann sich positiv auswirken, wenn die Planung Nutzungsmöglichkeiten schafft. Es kann nachteilig sein, wenn dem Grundstück Nutzungsmöglichkeiten entzogen werden oder die zugelassene Nutzung auf anderen Grundstücken sich nachteilig für die Nachbarschaft auswirkt. Entschädigungen sind nur zu leisten, wenn enteignend in die Grundstücksnutzung eingegriffen wird, sich die vorgenommene Inhalts- und Schrankenbestimmung hinsichtlich ihrer Belastungswirkung wie eine Enteignung auswirkt oder die Voraussetzungen der planungsschadensrechtlichen Regelungen in §§ 39 bis 44 BauGB gegeben sind.