

Keine Entschädigung bei Bausperre

Kommunen müssen Wertminderung nicht ausgleichen / Von Nils Gronemeyer

PADERBORN, 27. Oktober. Das Gemeinwohl und der im Grundgesetz verankerte Schutz des Eigentums stehen in ständigem Widerstreit. Bestimmt die Gemeinde für ein Privatgrundstück eine öffentliche Nutzung, greift sie tief in die Grundrechte des Eigentümers ein. Dies ist nur gerechtfertigt, wenn ein wichtiges öffentliches Interesse vorliegt. Der betroffene Grundstückseigentümer hat dann einen Anspruch darauf, dass die Kommune sein Grundstück zum Verkehrswert abkauft. Eine darüber hinaus gehende Entschädigung steht ihm dagegen nicht zu. Dies hat das Bundesverfassungsgericht jetzt bestätigt (Az.: 1 BvR 2232/10). Eine gegenteilige Entscheidung hätte gravierende Konsequenzen für die öffentliche Hand haben können. Geklagt hatte im konkreten Fall der Eigentümer eines parkähnlichen Grundstücks, das er Mitte der achtziger Jahre mit 51 Wohneinheiten bebauen wollte. Die Stadt erließ daraufhin einen Bebauungsplan, durch den die Fläche als öffentliche Parkanlage und Kindergarten ausgewiesen wurde. Dieser Plan wurde jedoch nie umgesetzt. Seine Forderung nach einer finanziellen Entschädigung, weil er seither sein Grundstück selbst nicht mehr nutzen und insbesondere nicht bebauen konnte, wiesen das Oberlandesgericht und der Bundesgerichtshof zurück. Das Gesetz sehe für den Fall, dass ein privates Grundstück mit einer öffentlichen Nutzung überplant werde, nur die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde gegen Entschädigung des Grundstückswertes vor. Auf eine darüber hinaus gehende Zahlung bestehe kein Anspruch, so die Richter in ihrer Begründung. Der Besitzer sah sich dadurch in seinem Grundrecht auf Eigentum verletzt: Entweder sei er gezwungen, seinen Besitz aufzugeben, oder er müsse die ihm durch die gemeinnützigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auferlegte "faktische Veränderungssperre" für eine ungewisse Zeit entschädigungslos hinnehmen. Die Verfassungsrichter betonen nun, der Gesetzgeber habe gerade verhindern wollen, dass der Eigentümer sein Grundstück bis zur planmäßigen gemeinnützigen Verwendung behält und für die bis dahin entstehenden Vermögensnachteile eine Entschädigung beansprucht. Dies würde die Kommune in ihren Möglichkeiten, aus Gründen des Gemeinwohls in die Flächennutzung einzugreifen, in unzumutbarer Weise einschränken. Es verstoße nicht gegen die Eigentumsgarantie, in solchen Fällen ausschließlich die Übernahme des Grundstückes durch die Gemeinde gegen Entschädigung vorzusehen. Dieser Anspruch muss allerdings innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Bebauungsplan rechtskräftig wird, geltend gemacht werden. Im Übrigen verweist das Bundesverfassungsgericht den Grundstückseigentümer auf die Möglichkeit, verwaltungsgerichtlich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes mit seiner gemeinnützigen Festsetzung überprüfen zu lassen. Denn nur gewichtige öffentliche Belange können es rechtfertigen, ein Privatgrundstück für eine öffentliche Nutzung vorzusehen und damit faktisch zu ent-

eignen. Dem Eigentümer stehen zwei Wege offen. Zum einen kann er Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan erheben, allerdings nur innerhalb eines Jahres, nachdem dieser rechtskräftig geworden ist. Ob die Klage zulässig ist, hängt davon ab, ob sich der Kläger schon aktiv am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt hat. Schon hier muss er deutlich gemacht haben, dass er mit der geplanten Festsetzung seines Grundstückes für gemeinnützige Zwecke nicht einverstanden ist. Zum anderen - wenn diese Option verstrichen ist - bleibt noch das sogenannte Inzidentverfahren. Der Eigentümer muss einen Bauantrag stellen, der dann von der Baugenehmigungsbehörde wegen des entgegenstehenden Bebauungsplanes abgelehnt wird. Klagt er anschließend auf Erteilung der Baugenehmigung, wird der Bebauungsplan als Ablehnungsgrund auf seine Rechtmäßigkeit hin überprüft. Die Karlsruher Richter machen in ihrem Beschluss keinen Hehl daraus, dass sie diesem Weg im jetzt entschiedenen Rechtsstreit durchaus Chancen eingeräumt hätten, weil die Stadt den Bauplan selbst nach nunmehr über 20 Jahren nicht realisiert hat. Allerdings wäre dies Mitte der achtziger Jahre kaum absehbar gewesen. Mit ihrer Entscheidung geben die Verfassungsrichter der öffentlichen Hand Rechtssicherheit. Sie zeigen auf, welche Ansprüche bestehen, wenn privates Eigentum zur öffentlichen Nutzung umgewidmet wird. Wer abwartet, kann nicht auf Entschädigung der Grundstückswertminderung hoffen. Ferner verspielt er seine Ansprüche auf den gleichwertigen Ersatz seines Eigentums, der ihm nach dem Gesetz zusteht. Zudem unterstreicht das höchste deutsche Gericht, dass erst der primäre Rechtsweg gegen den Bebauungsplan ausgeschöpft werden muss, bevor über einen Schadensersatz gestritten werden kann. Der Autor ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei Brandi Rechtsanwälte in Paderborn.