

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lomscher und Marion Platta (LINKE)**

vom 02. Juni 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Juni 2015) und **Antwort**

#### Sieben-Jahres-Frist und die Kleingartenanlage Oeynhausen

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

Frage 1: Welchen Einfluss hat der Beschluss des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 16. Dezember 2014 (1 BvR 2142/11) in dem Verfahren über die Verfassungsbeschwerde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (als Enteignungsbehörde) gegen eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Entschädigung bei einer sogenannten isolierten eigentumsverdrängenden Planung auf das in der Vergangenheit liegende und auf das künftige Verwaltungshandeln des Senats und der Bezirke?

Antwort zu 1: Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts - 1 BvR 2142/11 - vom 16. Dezember 2014 betrifft eine Kontroverse zwischen der Enteignungsbehörde des Landes Berlin und der entschädigungsrechtlichen Rechtsprechung zur "isolierten" eigentumsverdrängenden Planung des Bundesgerichtshofs.

Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts ist aber nicht nur für Berlin, sondern für alle Gemeinden von immenser finanzieller Bedeutung. Denn die streitige Frage, ob die Gemeinde für die bauplanungsrechtliche Inanspruchnahme für Zwecke der Daseinsvorsorge oder als Grünfläche eines als Bauland ausgewiesenen Grundstückes, welches über sieben Jahre lang nicht entsprechend der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bebaut worden ist, sondern – evtl. mit Zwischennutzungen – Brach- oder Grünfläche geblieben ist, eine Entschädigung nur nach Brach- bzw. Grünflächenpreisen oder aber weiterhin nach Baulandpreisen zu leisten hat, kann große Unterschiede der Entschädigungshöhe zur Folge haben.

Formal erstreckt sich der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts allerdings nur auf einen einzelnen bei der Enteignungsbehörde des Landes Berlin anhängigen Fall. Denn es handelte sich hier um eine Verfassungsbeschwerde gegen ein Urteil des Bundesgerichtshofs. Nur dieses eine Urteil wurde zugunsten der Anwendbarkeit der Entschädigungsreduktion nach Ablauf von sieben

Jahren nicht ausgenutzten Bauplanungsrechts aufgehoben, eine Allgemeinwirkung ist damit formalrechtlich nicht verbunden. Auch dieser Einzelfall ist noch nicht abgeschlossen, da der Bundesgerichtshof, an den die Sache zurückverwiesen ist, noch nicht entschieden hat. Er hat die Möglichkeit, seine Rechtsprechung zu ändern und die Reduktionsklausel anzuwenden oder aber dem Bundesverfassungsgericht die Reduktionsklausel mit dem Antrag auf Feststellung ihrer Verfassungswidrigkeit vorzulegen.

Materiell-rechtlich dürfte der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts aber bewirken, dass, solange die Reduktionsklausel nicht als verfassungswidrig aufgehoben ist, die Enteignungs- und Entschädigungsbehörden der Länder in Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuchs nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist nur noch Entschädigungen auf Basis der tatsächlich ausgeübten, aber nicht mehr aufgrund der bisher zulässigen Nutzung zusprechen werden. Soweit die für die Umsetzung des Bauplanungsrechts zuständigen Stellen für Grunderwerb und Entschädigung freiwillig mehr zahlen wollen, sind solche Verträge deshalb trotzdem rechtlich nicht unwirksam.

Auf in der Vergangenheit bereits abgeschlossene Verwaltungsverfahren über Entschädigungen für bauplanungsrechtliche Eingriffe in das Grundeigentum hat die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts keine Auswirkungen und begründet keine Rückforderungsansprüche. In anhängigen Bebauungsplanverfahren und bei der Umsetzung bereits erlassener Bebauungspläne muss die Entscheidung hingegen berücksichtigt werden.

Frage 2: Welche ursprünglichen Gründe hatte die Senatsverwaltung, diese Verfassungsbeschwerde zu führen? Womit wurden die Erfolgsaussichten bei der Einreichung der Beschwerde begründet?

Antwort zu 2: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als Enteignungsbehörde des Landes Berlin hatte sich bereits in vorlaufenden anderen Verfah-

ren bemüht, der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Nichtanwendung der entschädigungsrechtlichen Reduktionsklausel nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist entgegenzutreten, und hat mit der Verfassungsbeschwerde ihre auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung reduzierte Entschädigungsentscheidung zur Planung einer öffentlichen Grünfläche in Berlin-Pankow gegen ein Urteil des Bundesgerichtshofes zu verteidigen gesucht. Die Verfassungsbeschwerde wurde mit dem Argument erhoben, der Bundesgerichtshof lege in dieser Sache ein Bundesgesetz nicht mehr verfassungskonform aus, sondern verwerfe es. Dies aber sei nach der grundgesetzlichen Ordnung der Bundesrepublik Deutschland ausschließlich dem Bundesverfassungsgericht vorbehalten.

Die Verfassungsbeschwerde der Enteignungsbehörde wurde von dieser entsprechend begründet. Eine "Begründung der Erfolgsaussichten" bei Erhebung der Verfassungsbeschwerde sieht die Rechtsordnung jedoch nicht vor.

Frage 3: Wie legt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt künftig § 42 BauGB bezüglich der Sieben-Jahres-Frist und der Entschädigung aus?

Antwort zu 3: Die Enteignungsbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hält vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts an ihrer wortlautgetreuen Anwendung des § 42 des Baugesetzbuchs bezüglich der entschädigungsrechtlichen Reduktion nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist fest.

Frage 4: Wie bewertet der Senat die Frage der Entschädigung bezüglich des Geländes der Kleingartenanlage Oeynhausen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vor dem Hintergrund des Bundesverfassungsgerichts-Beschlusses?

Frage 5: Aus welchen Gründen teilt der Senat nicht die Auffassung, die Sieben-Jahres-Frist für die Entschädigungsfreiheit sei bereits sieben Jahre nach Inkrafttreten des Baunutzungsplans abgelaufen, und auf welche Rechtsexpertise oder Urteile stützt er sich dabei?

Frage 6: Wann und mit welchem Ergebnis wird das Bezirksaufsichtsverfahren bezüglich des Erlasses einer Veränderungssperre für das o.g. Gelände bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport abgeschlossen?

Antwort zu 4, 5 und 6: In dem bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport zur Kleingartenanlage Oeynhausen geführten bezirksaufsichtlichen Beanstandungsverfahren sind sehr komplexe juristische Fragen, u.a. die Frage möglicher Entschädigungsrisiken, unter Einbeziehung der fachlich betroffenen Senatsverwaltungen zu prüfen. Da die Prüfung noch andauert, kann zur Frage möglicher Entschädigungsansprüche und ihrer Voraussetzungen derzeit nicht Stellung genommen werden. Wann das bezirksaufsichtliche Beanstandungsverfahren abgeschlossen sein wird, ist noch nicht absehbar.

Frage 7: Hat der Senat von der Groth-Gruppe bezüglich der Bebauungsabsichten auf der Kleingartenfläche Oeynhausen Post erhalten und wenn ja, mit welchem Inhalt, und wie gedenkt der Senat damit umzugehen?

Antwort zu 7: Der Senat hat keine Post von der Groth-Gruppe bezüglich der Bebauungsabsichten auf der Kleingartenfläche Oeynhausen erhalten.

Frage 8: Gibt es außer auf dem Postweg auch andere Formen von Absprachen mit Projektentwicklern bzw. mit potenziellen Investoren für Baumaßnahmen auf dieser Fläche? Wenn ja, in welcher Form und mit welchem Inhalt?

Antwort zu 8: Hierüber liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 9: Welche Ausnahmen in Form von Freistellungen vom Baunutzungsplan bezüglich der Zahl der Geschosse und der Bruttogeschossfläche würde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als Fachaufsichtsbehörde in einem bezirklichen Baugenehmigungsverfahren zulassen?

Antwort zu 9: Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nicht die Fachaufsicht gegenüber den bezirklichen Bauaufsichtsbehörden zusteht. Weiterhin geht der Senat davon aus, dass sich die Frage auf mögliche Befreiungsvoraussetzungen im Sinne von § 31 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezieht.

Ein konkretes Bauvorhaben liegt dem Senat derzeit noch gar nicht vor. Eine prognostische Antwort auf die Fragestellung ist daher nicht möglich, weil die rechtliche Prüfung von Abweichungen nur anhand einer konkreten Bauvorlage erfolgen kann.

Grundvoraussetzung für eine Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 31 Absatz 1 des Baugesetzbuchs). Die Grundzüge der Planung bildet die den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Von den Festsetzungen, die der Plangeber zu einem maßgebenden Planungsziel erhoben hat, dürfen keine oder nur untergeordnete, eine bloße Randkorrektur des Bebauungsplans darstellende Abweichungen im Wege der Befreiung zugelassen werden. Darüber hinaus ist eine Befreiung nur zulässig, wenn sie aus Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Frage 10: Wenn der Bezirk ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einer Wohnbebauung einleiten würde, das eine höherwertige Nutzung beinhaltet als im Baunutzungsplan festgesetzt wurde, würde dieses von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beanstandet oder mitgetragen werden?

Antwort zu 10: Vor der Festsetzung des Bebauungsplans durch den Bezirk wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Rechtsprüfung gemäß § 6 Absatz 4 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch durchgeführt. Hier wird neben der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan auch geprüft, ob der Bebauungsplan Rechtsvorschriften widerspricht und ob insbesondere in Bezug auf die vorgebrachten Einwendungen und Anregungen ein Abwägungsfehler vorliegt. Die Frage kann daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Berlin, den 22. Juni 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juni 2015)