EINGRIFFE UND FOLGEN (2). Mit Veränderungssperren will Bebauungsplanungen oder Planfeststellungsverfahren verhinder Verhältnisse im Laufe der Planungsphase verändern. Der Autor ze

Veränderun was tun?

Öffentliche Bauvorhaben können bereits lange vor Baubeginn zu Beeinträchtigungen für den Betrieb und seine Entwicklung führen.

Der Beitrag nimmt zu folgenden Fragen Stellung: Welcher Art können die Beeinträchtigungen sein? Kann man sich dagegen wehren? Was muss man hinnehmen? Wie sieht es mit einer Entschädigung aus?

Wenn öffentliche Vorhabensträger einen Verkehrsweg, einen Flughafen, ein Klärwerk oder andere Bauvorhaben planen, haben sie ein Interesse daran, dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse der benötigten Grundstücke während der Planungszeit nicht verändern. Der spätere Grunderwerb soll nicht durch zwischenzeitliche Maßnahmen der Grundstückseigentümer und Nutzer verteuert, erschwert oder gar unmöglich gemacht werden. Auch Spekulationsbereicherungen soll entgegengewirkt werden.

Ziele und Folgen von Veränderungssperren

Zu diesem Zweck hat der Gesetzgeber die so genannte „Veränderungssperre" geschaffen. Sie wird entweder in einem besonderen Verfahren beschlossen und öffentlich bekannt gemacht oder sie entsteht automatisch mit der öffentlichen Planauslegung, zum Beispiel bei einem Planfeststellungsverfahren oder Bebauungsplan (siehe Teil 1: „Achtung Planfeststellung!").

Veränderungssperren können Folgendes verhindern:

- **genehmigungspflichtige** Bauvorhaben und Nutzungsänderungen,
- Beseitigung von baulichen Anlagen, aber auch
- **nicht genehmigungspflichtige** Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, wenn sie erheblich oder wesentlich wertsteigernd sind, beispielsweise
- die Errichtung von genehmigungsfreien Gewächshäusern
- Umwandlung eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Acker, Weide, Wiese) in eine Baumschulfläche oder Obstplantage oder
- die Anlage von modernen Containerstellflächen in einer Baumschule, wo vorher Bodenkulturen standen.

Alle Maßnahmen, die zur betriebsüblichen, nachhaltigen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gehören, können durch eine Veränderungssperre **nicht verhindert** werden. Das sind zum Beispiel alle Reparaturen, turnusmäßige Wechselland-Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen von Obstanlagen, Erneuerungen beziehungsweise der Ersatz von Heizungsanlagen.

Streit entsteht oft bei der Verlängerung von Pachtverträgen, dem Ersatz ganzer Gebäude und dem Einbau von Beregnungs- und Frostschutzanlagen, Dränagen oder von Tischen und Energieschirmen in Gewächshäusern. Wenn die Verlängerung der Pachtverträge „dran" und ihre Dauer betriebsüblich ist, kann sie nicht verwehrt werden. Wird eine Dauerkultur, zum Beispiel eine Obstanlage, neu gepflanzt, ist es wirtschaftlich notwendig, die Pachtdauer an die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer anzupassen.

Der Ersatz ganzer Gebäude kann dann nicht untersagt werden, wenn der Ersatzbau nicht zu einer Erweiterung oder Wertsteigerung führt. Die Wertsteigerung, die sich daraus ergibt, dass das Gebäude neuer ist, ist ohne Belang. Der Ersatz sollte aber aus objektiven Gründen notwendig sein.

Es liegt auf der Hand, dass es viele Grenzfälle gibt. Schwierig wird es, wenn mit der Erneuerung auch eine nennenswerte Modernisierung oder Kapazitätsausweitung verbunden ist. Beispiele sind die Neueindeckung eines vorher einfach verglasten Gewächshauses mit Stegdoppelplatten, die Neupflanzung einer modernen Apfel-Dichtpflanzung, wo vorher eine überalterte Hochstammanlage stand, der Ersatz eines Normal-Kühllagers durch eine moderne ULO-Anlage in den selben Räumen.

Bei der letztgenannten Gruppe handelt es sich meistens um wertsteigernde Maßnahmen, die über die bisherige Art der Nutzung hinausgehen. Sie können aber aus wirtschaftlichen Gründen dringend erforderlich sein. Da sie in der Regel nicht genehmigungspflichtig sind und das geplante öffentliche Vorhaben nicht nennenswert erschweren, geht es dabei im Wesentlichen darum, ob die Investitionen bei der späteren Inanspruchnahme angemessen entschädigt werden.

ENTSCHÄDIGUNG?

Schriftlicher Ablehnungsbescheid nötig

(mb) – Eine Veränderungssperre oder die Zurückstellung von Baugesuchen kann sich über viele Jahre hinziehen und die Entwicklung des Betriebs erheblich stören. Sie muss in der Regel vier Jahre entschädigungslos hingenommen werden. Ob überhaupt eine Entschädigung gezahlt wird, hängt davon ab, ob die Bauabsicht bewiesen werden kann. Dazu benötigt man in der Regel einen schriftlichen Ablehnungsbescheid.

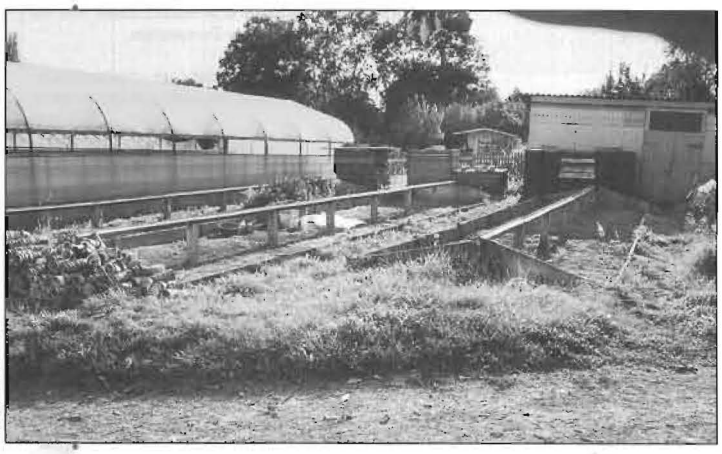

Foto: Berndt

Dr. Manfred Berndt, Hannover

die öffentliche Hand im Rahmen von
n, dass sich die tatsächlichen und rechtlichen
igt auf, was dies für Betriebe bedeuten kann.

gssperre –

Wenn mit dem Vorhabensträger vorab keine befriedigende Vereinbarung zu erreichen ist, hilft nur betriebswirtschaftliches Kalkül. Wenn sich die Maßnahme auch noch in der voraussichtlich verbleibenden Dauer der Grundstücksverfügbarkeit lohnt, dann sollte sie auch durchgeführt werden. Über die Höhe der Entschädigung kann man dann immer noch verhandeln. Denn meistens vergeht wesentlich mehr Zeit bis zur Inanspruchnahme des Grundstücks als zunächst angekündigt.

Oft erfolgt die Vorwirkung nicht erst durch eine förmlich beschlossene Veränderungssperre, sondern durch die vorhergehende **„Zurückstellung von Baugesuchen"**. Das ist rechtlich nur dann zulässig, wenn alle Voraussetzungen für den Beschluss einer Veränderungssperre gegeben sind oder eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten ist. In allen anderen Fällen spricht man von einer **„faktischen Veränderungssperre"**, die rechtswidrig ist. Nicht selten rät in diesen Fällen die Baubehörde von einem förmlichen Baugesuch mit dem Argument ab, es sei sowieso aussichtslos und verursache nur unnötige Kosten und Mühen.

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre, ist dem Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

Eine Entschädigung orientiert sich in erster Linie an der Wertminderung des Grundstücks. Aber auch sonstige Beeinträchtigungen (zum Beispiel des Restbesitzes, Umwege, wirtschaftliche Nachteile) können entschädigungspflichtig sein. Prinzipiell gelten alle Grundsätze der Enteignungsentschädigung (siehe auch Teil 3 „Entschädigung").

Die Entschädigung für unterlassene Maßnahmen ist daran gebunden, dass sie ohne Veränderungssperre rechtlich zulässig, faktisch möglich und tatsächlich durchgeführt worden wären. Nur so weit, wie in Rechtspositionen eingegriffen wurde, besteht Entschädigungspflicht. Soweit es sich nur um vereitelte Hoffnungen, Chancen, Erwartungen, Aussichten und Entwicklungen handelt, bleiben sie unberücksichtigt.

Die Entschädigung orientiert sich an der Wertminderung des Grundstücks

Empfehlungen

Es ist dringend anzuraten, für alle beabsichtigten **genehmigungspflichtigen** Maßnahmen auch die entsprechenden förmlichen Baugesuche zu stellen, mindestens aber schriftliche Bauvoranfragen. Die damit verbundenen Kosten und Mühen sind untergeordnet im Verhältnis zu den Nachteilen, die vermieden werden können.

Bei Verzicht auf **nicht genehmigungspflichtige** Maßnahmen auf Grund der Veränderungssperre ist ein späterer Entschädigungsanspruch nahezu aussichtslos, wenn hierzu kein schriftlicher Antrag gestellt und auf dessen schriftlicher Beantwortung bestanden wurde. Die Vierjahresfrist beginnt erst mit dem Nachweis der Beeinträchtigung.

In nur einem einzigen Fall habe ich erlebt, dass sich die Vertreterin des Vorhabensträgers später an ihr Wort gebunden fühlte und auch ohne schriftliche Zusage für eine angemessene Entschädigung sorgte.

Die „normale" Bewirtschaftung der Flächen und Baulichkeiten sollte man keinesfalls vernachlässigen, auch wenn der Baubeginn (angeblich) unmittelbar bevorsteht. Es ist jedem betroffenen Betriebsinhaber dringend anzuraten, bis zum letzten Tag vor der rechtswirksamen Grundstücksabtretung so zu wirtschaften, als wenn das Vorhaben nicht existiert. Nicht selten wird in den Verhandlungen der Eindruck vermittelt, dass es einer Entschädigungserschleichung gleichkomme, wenn trotz der fortgeschrittenen Verhandlungen die Baumschulfläche noch aufgeschult, das defekte Foliendach erneuert, der Pachtvertrag turnusmäßig aktualisiert wird.

In zu vielen Fällen habe ich erlebt, dass die Baulichkeiten vernachlässigt und die Flächen unbestellt blieben und verkrauteten, weil sich der Baubeginn schließlich doch verzögerte. Als ich dann später zur Entschädigungsermittlung herangezogen wurde, war nur der vorgefundene Zustand zu bewerten. Für die Erwerbsverlustentschädigung fehlte dann außerdem der Nachweis der Notwendigkeit gerade dieser Fläche.

Wenn der Vorhabensträger bereits vor einer endgültigen Entschädigungsregelung die Beendigung oder Einschränkung der Bewirtschaftung wünscht, steht es ihm frei, sich rechtzeitig schriftlich zur Übernahme der daraus eventuell entstehenden Nachteile zu verpflichten. ❑

Dr. Manfred Berndt,
Hannover, Sachverständigenbüro für den Gartenbau
(info@manfredberndt.de;
www.manfredberndt.de)

Wichtiger Hinweis

(Dr. M. B.) – Hinweise am Schluss: Diese Ausführungen können keine Rechtsberatung ersetzen, sie stellen lediglich eine Zusammenfassung von Erfahrungen aus Sachverständigensicht dar und sollen die Aufmerksamkeit auf häufig übersehene Konsequenzen lenken und zu rechtzeitigem und gezieltem Handeln anregen.

Unsere Internet-Adresse:
@DeGa
www.dega.de
infos & service

Dr. Manfred Berndt, Hannover