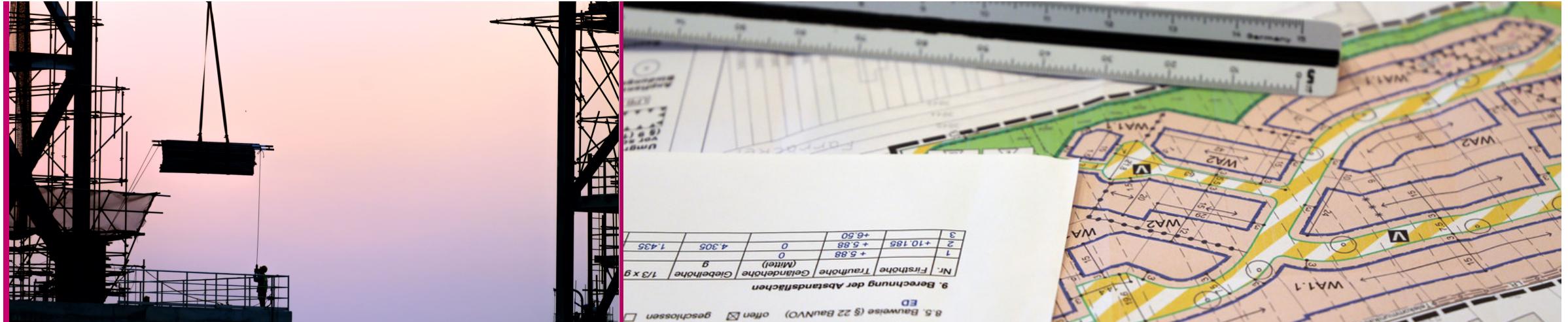


# Öffentliches Baurecht II - Vertiefung



Prof. Dr. Markus Appel, LL.M.

Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

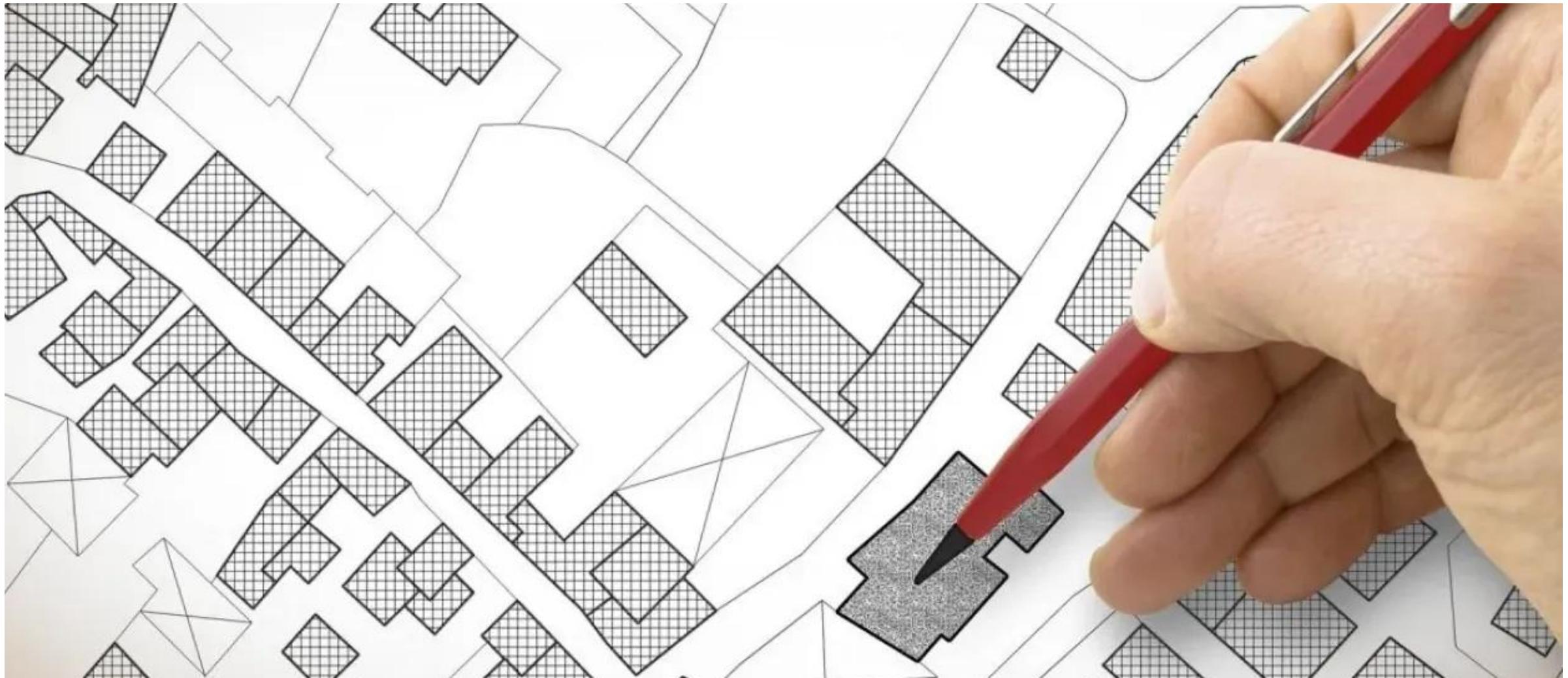
WS 2025/2026

# Vorlesungsgliederung

---

- A. Städtebauliche Verträge
- B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- C. Sicherung der Bauleitplanung
- D. Die städtebauliche Enteignung
- E. Entschädigung für Planungsmaßnahmen
- F. Grundrisse des besonderen Städtebaurechts

## D. Die städtebauliche Enteignung



# Überblick

---

- I. Einführung
- II. Zulässigkeit der Enteignung
- III. Entschädigung
- IV. Enteignungsverfahren
- V. Fallbeispiel

# I. Einführung

---

Warum gibt es kein einheitliches Enteignungsgesetz?

- Nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 24 GG verfügt der Bund über die Gesetzgebungskompetenz für das Recht der Enteignung nur, soweit ihm die Gesetzgebungskompetenz auf dem jeweiligen Sachgebiet zukommt. Art. 72 Abs. 1 GG bleibt unberührt.
- Somit spielt der Enteignungszweck für das einschlägige Enteignungsregime eine entscheidende Rolle.
- Die Enteignung aus Gründen des Städtebaurechts richtet sich aufgrund von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 BauGB (Bodenrecht) nach dem Bundesrecht, und hier nach den §§ 85 ff. BauGB.
- Weitere Enteignungsvorschriften finden sich zB im Fachplanungsrecht (§ 22 AEG, § 19 FStrG, § 44 WaStrG, § 45 EnWG) oder allgemein in § 4 EnteigG LSA



## II. Zulässigkeit der Enteignung (§§ 85 – 92 BauGB)

---

### 1. Zulässiger Enteignungszweck (§ 85 Abs. 1 BauGB), u.a.:

- Nr. 1 („planakzessorische Enteignung“): Nutzung eines Grundstücks entsprechend der Festsetzungen eines Bebauungsplans, die der Eigentümer nicht verwirklicht
  - Das bloße Vorhandensein des B-Plans legitimiert noch nicht zur Enteignung. Es gilt das Modell „dreistufiger Gemeinwohlkonkretisierung“, das auf der letzten Stufe die Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit der Enteignung in konkret-individueller Hinsicht voraussetzt (§ 87 BauGB, dazu sogleich)
- Nr. 2 (unbeplanter Innenbereich): Nutzung eines unbebauten oder geringfügig bebauten Grundstücks (vor allem zur Schließung von Baulücken) entsprechend der baurechtlichen Vorschriften | Zuführung zu einer baulichen Nutzung

### 2. Gegenstand der Enteignung (§ 86 Abs. 1 BauGB mit abschließendem Katalog)

- Nr. 1: Eigentum an Grundstücken inkl. fest verbundenes Zubehör (Abs. 2 i.V.m. § 92 Abs. 4)
- Nr. 2: Dingliche Rechte an Grundstücken (Nießbrauch, Grundpfandrechte, Vorkaufsrechte etc.)
- Nr. 3: Obligatorische Erwerbs-, Besitz- oder Nutzungsrechte (z.B. Miet- und Pachtverhältnisse)
- Keine Gegenstände: z.B. Gewerbebetrieb als solcher, weil Betriebseinstellung nur Folge der Enteignung ist

## II. Zulässigkeit der Enteignung (§§ 85 – 92 BauGB)

---

### 3. Gemeinwohlerfordernis (§ 87 Abs. 1 Hs. 1 BauGB)

- Erfordernis eines qualifizierten, städtebaulichen Enteignungszwecks zum Wohl der Allgemeinheit; die Enteignung ist nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert (dh den Bebauungsplan oder das Baugebot gerade jetzt zu verwirklichen / die Baulücke jetzt zu schließen, und zu diesem Zweck das Eigentum in die Hand eines anderen Eigentümers zu überführen) > die Enteignung muss im konkreten Fall geeignet, erforderlich und angemessen sein. Im Rahmen der Angemessenheit muss v.a. nachgewiesen werden, dass ein bestimmtes Grundstück zwangsweise durch Enteignung gerade im jetzigen Zeitpunkt in Anspruch genommen werden muss.
- Da die Enteignung der §§ 85 ff. BauGB städtebaulichen Zwecken dient, muss das verfolgte Gemeinwohlinteresse ein städtebauliches sein. Deshalb ist eine Enteignung mit dem Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen und dadurch die regionale Wirtschaftsstruktur zu verbessern, nach dem BauGB nicht möglich (BVerfG, NJW 1987, 1251).

### 4. Subsidiarität

- Enteignungszweck kann nicht auf andere zumutbare Weise erreicht werden (§ 87 Abs. 1 Hs. 2 BauGB), z.B. durch Umlegung (§§ 45 ff. BauGB)
- Scheitern eines ernsthaften Versuchs zum freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu **angemessenen** Konditionen (§ 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Das Angebot muss der geschuldeten Entschädigungsleistung entsprechen. Diese umfasst nicht nur den Rechtsverlust, sondern alle infolge der Enteignung eingetretenen Vermögensnachteile nach Maßgabe der §§ 95, 96 BauGB (siehe nächste Folien).
- Glaubhaftmachung, dass das Grundstück innerhalb angemessener Frist zum vorgesehenen Zweck genutzt wird.

### 5. Verhältnismäßigkeit des Eingriffs (§ 92 BauGB), u.a. durch räumliche Beschränkung

---

### III. Entschädigung (§§ 93 – 103 BauGB)

#### Umfang der Entschädigung

(Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG i.V.m. § 93 Abs. 2 BauGB):

- angemessenen Ausgleich für den eingetretenen Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile

#### **Rechtsverlust**

(§ 93 II i.V.m. § 95 BauGB):

- Eigentum, dingliche oder obligatorische Nutzungsrechte
- Maßstab = Verkehrswert des Grundstücks
- Detailregelungen zu Wertsteigerungen etc.

#### **Vermögensnachteile**

(§ 93 II i.V.m. § 96 BauGB):

- Nr. 1: Verlust von Berufs- und Erwerbstätigkeit
- Nr. 2: Wertminderung des verbleibenden Grundstücksteils
- Nr. 3: Umzugskosten

#### **Entschädigungsverpflichteter**

(§ 94 Abs. 2 BauGB):

- Enteignungsbegünstigter

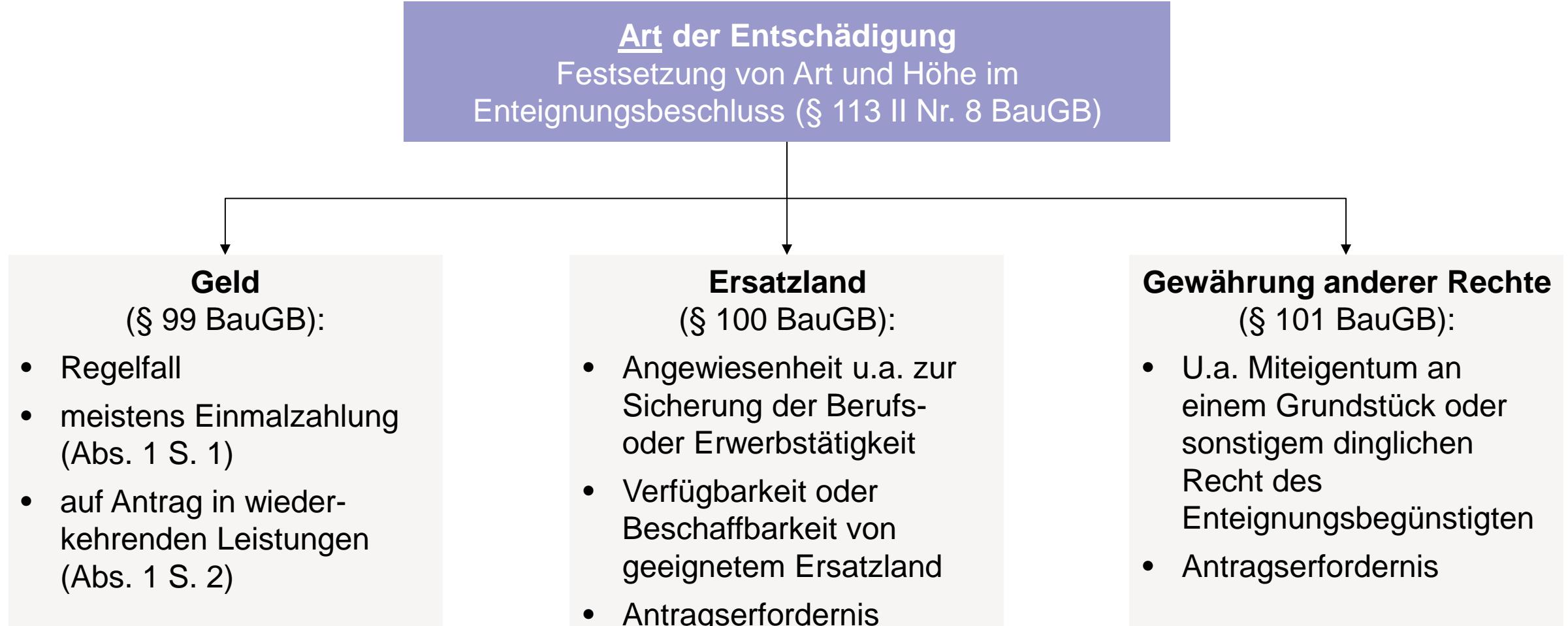


#### **Entschädigungsbegünstigter**

(§ 94 Abs. 1 BauGB):

- Enteignungsbetroffener
- Keine Betroffenheit bei nur mittelbaren Beeinträchtigungen (z.B. ordnungsgemäß gekündigte Mietverhältnisse, allenfalls Härteausgleich nach § 181 BauGB)

### III. Entschädigung (§§ 93 – 103 BauGB)



## IV. Enteignungsverfahren (§§ 104 – 122 BauGB)

### 1. Zuständige Enteignungsbehörde

- Höhere staatliche Behörde (§ 104 Abs. 1 BauGB), nach Maßgabe des Landesrechts eine andere Behörde (§ 203 Abs. 3 BauGB)
- Sachsen-Anhalt: Landesverwaltungsamt



### 2. Enteignungsverfahren (§§ 105 ff. BauGB)

a) Enteignungsantrag

b) vorbereitendes Verfahren

c) Enteignungsverfahren

d) Entscheidung

e) Vollzug

## IV. Enteignungsverfahren (§§ 104 – 122 BauGB)

### 3. Die fünf Verfahrensschritte im Einzelnen

#### a) Antragserfordernis

- Antragssteller kann jede natürliche oder juristische Person des privaten oder öffentlichen Rechts sein, welche die Absicht hat, einen Enteignungszweck nach § 85 BauGB zu verwirklichen
- Einreichung bei der Gemeinde und Weiterleitung an die Enteignungsbehörde
- Form, Inhalt und Bedeutung: Schriftformerfordernis, hinreichende Bestimmtheit (Bezeichnung des Grundstücks oder Rechts), Angabe des Enteignungsgrundes

#### b) Vorbereitendes Verfahren

- Geltung des Beschleunigungsgebot (vgl. § 107 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB)
- Stellungnahme der Gemeinde (Bewertung des eingegangenen Antrags), Vorlage binnen eines Monats bei der Enteignungsbehörde (§ 105 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Gelegenheit zur Äußerung für Antragssteller, Betroffenen, Gemeinde (§ 107 Abs. 1 Satz 3 BauGB)
- Einholung eines Gutachtens über den Wert des Eigentums (§ 192 BauGB)

## IV. Enteignungsverfahren (§§ 104 – 122 BauGB)

### 3. Die fünf Verfahrensschritte im Einzelnen

#### c) Enteignungsverfahren

- Einleitung grds. durch Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung und entsprechende (§ 108 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- ortsübliche Bekanntmachung und Eintragung eines Enteignungsvermerks im Grundbuch (§ 108 Abs. 5 und 6 BauGB)
- Eintritt einer Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 109 Abs. 1 i.V.m. § 51 BauGB)

#### d) Entscheidung

- Entscheidung notwendig, falls keine Einigung zustande kommt (§ 112 Abs. 1 BauGB)
- Wird dem Enteignungsantrag stattgegeben, so erfolgt dies durch Erlass eines Enteignungsbeschlusses (§ 113 BauGB); u.a. sog. Verwendungsfrist (§ 113 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie Bestimmung von Art und Höhe der Entschädigung (§ 113 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)
- Enteignungsbeschluss kann als VA mit allgemeinen Rechtsmitteln angefochten werden
- ggf. vorzeitige Besitzeinweisung möglich (§ 116 BauGB)

#### e) Vollzug (§ 117 BauGB)

## V. Fallbeispiel (nach BGH NJW 1984, 1879)

---

A besitzt eine Glaserei, verbunden mit einem Wohnhaus, in der Gemeinde G. Die Gemeinde hat auf dem Grundstück per B-Plan eine Nutzung festgesetzt, welcher der A nicht nachkommt. Die Gemeinde erwägt deshalb, das Grundstück gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu enteignen. Zuvor macht sie dem A jedoch das Angebot, das Grundstück zum Verkehrswert zu kaufen. A lehnt dies ab. Er verweist darauf, dass er von der Gemeinde für sein schönes Grundstück ein angemessenes Angebot erwarte. Sie müsse ihm die Gewinnerwartung ausgleichen, die sein Betrieb voraussichtlich in Zukunft habe; im Übrigen könne er für einen längeren Zeitraum gar kein Erlös erzielen, da er erst an einem anderen Standort ein neues Gewerbe errichten müsse. Und schließlich zwinge ihn der Verkauf auch zu einem Umzug. Diese Umstände müssten sich auch im Angebot der Gemeinde niederschlagen. Dieser Einlassung hält die Gemeinde entgegen, dass im privaten Rechtsverkehr auch kein Ausgleich für die Verlegung einer Betriebsstätte sowie den Umzug des vormaligen Eigentümers gewährt werde. Außerdem sei die behauptete Gewinnerwartung des A in Zukunft gar nicht absehbar.

Kommt eine Enteignung der Gemeinde unter ihren Bedingungen in Betracht?

## V. Fallbeispiel

- ✓ Zulässiger Enteignungszweck
- ✓ Zulässiger Enteignungsgegenstand
- ✓ Gemeinwohlerfordernis
- Angemessenheit des Angebots (§ 87 II 1 BauGB)?
  - § 95 BauGB: Verkehrswert des Grundstücks
  - § 96 I 2 Nr. 1 BauGB: Entschädigung für den Verlust der Berufstätigkeit; dazu gehören Kosten für die Betriebsverlegung (vgl. Nr. 1 a.E.), aber nicht die künftigen Chancen und Erwerbsmöglichkeiten
  - § 96 I 2 Nr. 3 BauGB: Umzugskosten

RF: Enteignungsverfahren kann nicht eröffnet werden.



# Wiederholungs- und Vertiefungshinweise

---

## 1. Wiederholungshinweise

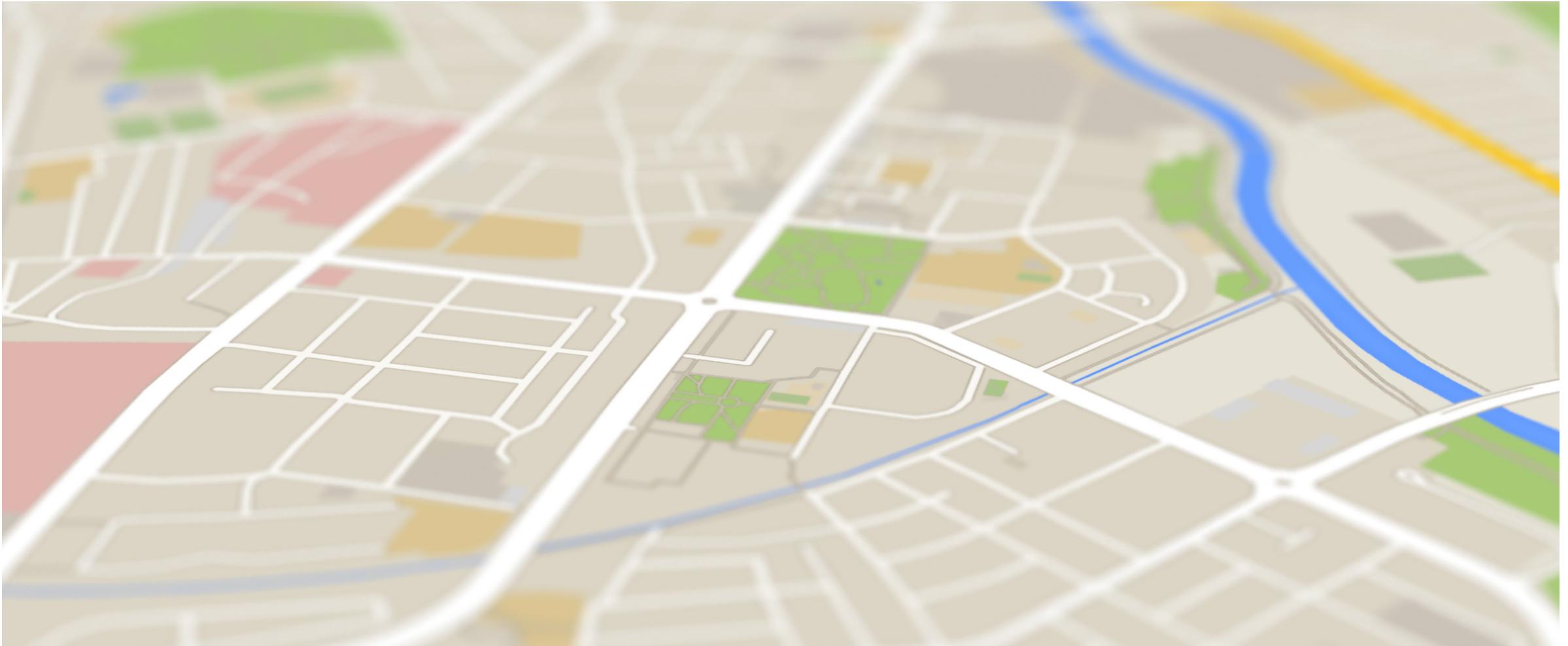
- *Kment*, Öffentliches Baurecht I: Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2022, § 16 (16 Seiten).
- BGH, NJW 1984, 1879

## 2. Vertiefungshinweise

- *Scheidler*, Die Voraussetzungen der städtebaulichen Enteignung, UPR 2016, 510 sowie die Replik: *De Witt*, Die Voraussetzungen der Enteignung nach den §§ 85 ff. BauGB, UPR 2017, 97.
- *Kümper*, in: Hoppe/Bönker/Grotfels, Öffentliches Baurecht, 2024, § 12 (18 Seiten)

## E. Entschädigung für Planungsmaßnahmen

---



# Überblick

---

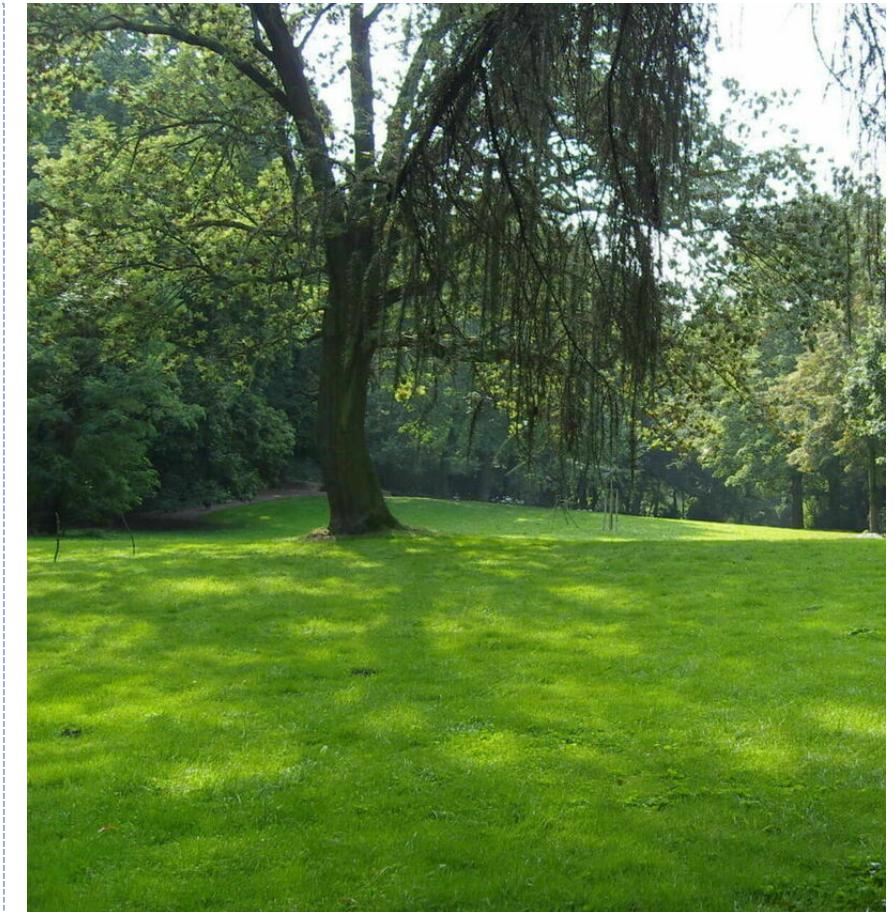
- I. Planungsschadensrecht im System des BauGB
- II. Generalklausel für Vertrauensschäden
- III. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen im Bebauungsplan
- IV. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

# I. Planungsschadensrecht im System des BauGB – Einführung

## Beispiel:

A hat ein unbebautes Grundstück im Stadtbereich von H, das als Wohngebiet mit Gewerbebetrieben ausgewiesen ist. Nachdem A bereits einen Architektenentwurf für den Bau von drei Wohnhäusern hat anfertigen lassen, ändert die Stadt H den Bebauungsplan. Die Festsetzungen sehen nunmehr vor, so dass auf dem Grundstück des A eine öffentliche Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten entsteht. A's Träume zerplatzen endgültig, als ihm die zuständige Behörde in der Folge die Genehmigung für seine Wohnhäuser verweigert. Kann A von der Stadt Entschädigung verlangen?

- Zum Eigentum gehört dessen Nutzbarkeit. Bauleitpläne können die Bebaubarkeit eines Grundstücks verbessern, aber auch einschränken und Wertverluste herbeiführen.
- Das Planungsschadensrecht hat die Aufgabe, hier einen Interessenausgleich herbeizuführen.



# I. Planungsschadensrecht im System des BauGB – allgemeiner Rahmen

## Interesse der Gemeinde

- gemeindliche Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG)
- Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an sich ändernde ökonomische, ökologische und soziale Rahmenbedingungen



## Interesse des Planbetroffenen

- Ausgleich von planerischen Eingriffen in die Bodennutzbarkeit (Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG)
- Vermögensnachteile, die Grundeigentümer an einem Grundstück oder in Bezug auf seine Grundstücksnutzung entstehen

Schießt das Planungsschadensrecht über das verfassungsrechtlich Notwendige hinaus, wenn städtebaulich notwendige und aus kommunaler Sicht erwünschte Planänderungen angesichts drohender Schadensansprüche und schlechter Haushaltslagen unterbleiben?

# I. Planungsschadensrecht im System des BauGB – Verhältnis zu §§ 93 ff. BauGB

## Begriff der „Entschädigung“ im BauGB

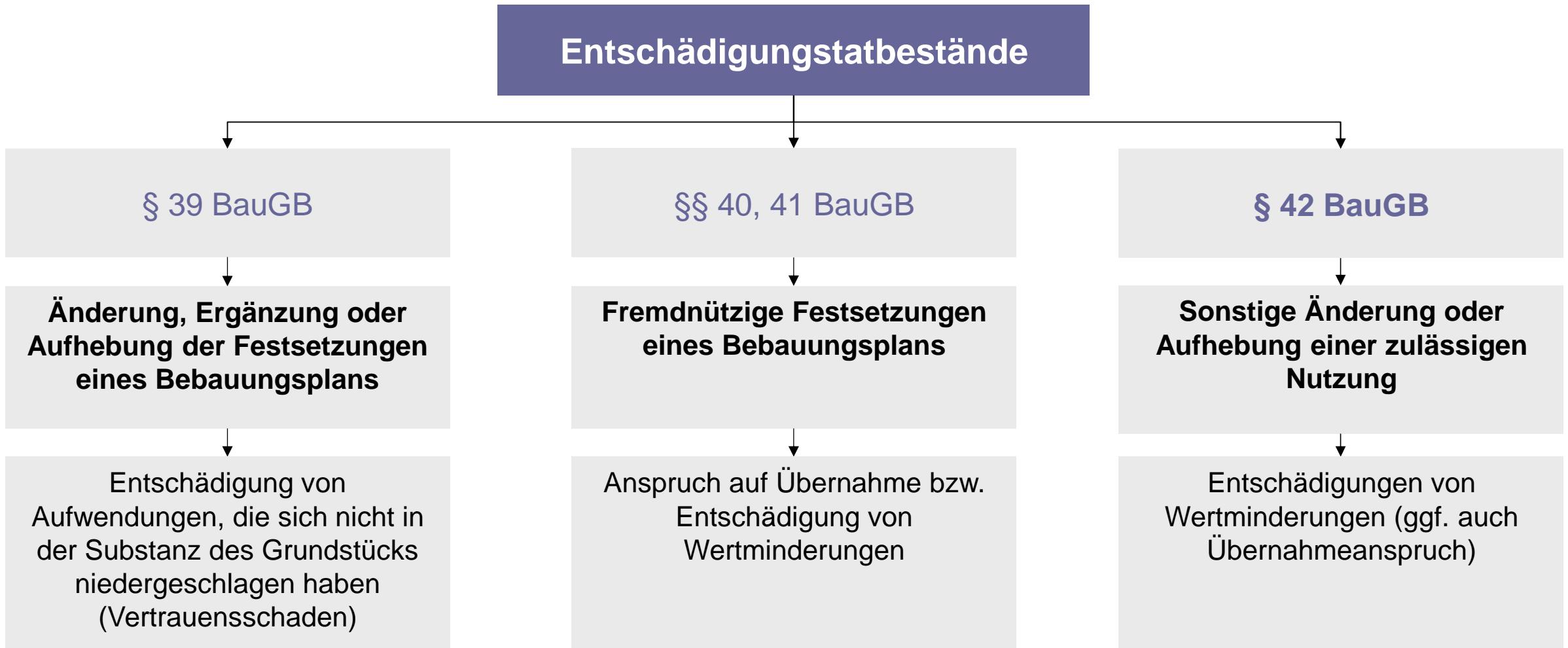
§§ 39 ff. BauGB

§§ 93 ff. BauGB

- Bezugspunkt: Entschädigung für planerischen Eingriff in die Bodennutzbarkeit
- Bezugspunkt = Entschädigung für Administrativenteignung (§§ 85 ff. BauGB)

Handelt es sich bei der Beschränkung oder dem Entzug von Nutzungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne um eine (Teil-) Enteignung i.S.d. Art. 14 Abs. 3 GG? Nein. Bauleitpläne ordnen Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung neu und bereiten ggf. eine Enteignung vor, heben aber die Zuordnung der bisherigen Eigentümer nicht auf. Es handelt sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, die selbst bei starken Nutzungseinschränkungen nicht in einen „enteignungsgleichen Eingriff“ umgedeutet werden dürfen (näher BVerfG NVwZ 1999, 979)

# I. Planungsschadensrecht – Überblick



## II. Ersatz von Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)

---

- Anspruchsberechtigter: Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte
- Anspruchsvoraussetzungen:
  - **Wertlos gewordene Aufwendungen:** Aufgrund von Vorbereitungen einschließlich konkreter Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans, die durch Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren (z.B. Honorare für Grundstücksvermessung, für Architekten und Statiker sowie sonstige Bau- und Finanzierungskosten; nicht erfasst: z.B wenn sich infolge der neuen Festsetzung als Gewerbegebiet keine Mieter für das Haus auf dem Grundstück finden und der Bodenwert sinkt); Kausalität zwischen den Planänderungen und dem Wertverlust erforderlich.
  - **Berechtigtes Vertrauen in den Bestand eines Bebauungsplans.** Kennen oder Kennenmüssen einer das Grundstück betreffenden, bevorstehenden Änderung des B-Plans (i.d.R. mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 Abs. 1 BauGB) schließen das Vertrauen aus.
- Anspruchsinhalt: angemessene Entschädigung in Geld
  - Höhe der Entschädigung bemisst sich nach § 43 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 93 ff. BauGB. Zu erstatten ist nicht die Höhe der Aufwendungen, sondern **nur der Wertverlust**, den die getätigten Aufwendungen durch die Planänderung erfahren haben.

## II. Ersatz von Vertrauensschäden (§ 39 BauGB)



Beispiel (nach Kment, Öff. BauR I, § 12 Rn. 1):

A hat ein Grundstück im Grenzbereich zwischen unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (35 BauGB). Die zuständige Stadt H erlässt am 05.09.2025 eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, mit der das Grundstück des A dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet wird. Nun verkauft A das Grundstück an B, der dort ein Wohnhaus errichten möchte. Nachdem B bereits einen Architektenentwurf hat anfertigen lassen, ändert die Stadt H die Ergänzungssatzung, so dass das Grundstück des B wieder in den Außenbereich fällt. Daraufhin verweigert ihm die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung für sein Wohnhaus. B verlangt Entschädigung für die bereits getroffenen Aufwendungen. Mit Erfolg?

## II. Ersatz von Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)

---

1. Anspruchsgrundlage: § 39 BauGB (analog)
2. Anspruchsvoraussetzungen
  - a. Wertlos gewordene Aufwendungen (+) → Honorar für Architektenentwurf
  - b. Berechtigtes Vertrauen in den Bestand eines Bebauungsplans?
    - Keine Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (keine direkte Anwendung)
    - P: Analogie Anwendung auf Fälle der Bodennutzung nach §§ 34, 35 BauGB?
      - e.A. (+), Vertrauensposition durch Entzug der Nutzungsmöglichkeiten in gleicher Weise erschüttert (*Schenke*, DÖV 1987, 45)
      - a.A. (-), keine planwidrige Regelungslücke, weil sich die Vertrauensposition in eine Ergänzungssatzung von der in einen Bebauungsplan und dessen planerischen Gehalt unterscheidet (*Runkel*, in: EZBK, § 39 BauGB Rn. 17)

### III. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen (§§ 40, 41 BauGB)

---

#### 1. Flächen für öffentlichen und Gemeinbedarf (§ 40 BauGB)

- Vermögensnachteil kausal bewirkt durch fremdnützige, im öffentlichen Interesse liegende Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) | abschließender Katalog in § 40 Abs. 1 BauGB
- Rechtsfolge differenziert:
  - Abs. 2: Übernahmeanspruch in drei alternativen Situationen der Unzumutbarkeit; maßgeblich die persönliche Lage im Einzelfall.
    - Die Verweisung auf den Übernahmeanspruch ist verfassungsrechtlich unbedenklich (BGHZ 50, 93 u. 93, 165).
  - Abs. 3: Entschädigungsanspruch.
    - Anspruch ist gegenüber Übernahmeanspruch subsidiär
- Anspruchsberechtigung: Eigentümer; Geltendmachung des Übernahmeanspruchs nach § 43 Abs. 1 BauGB („Enteignung gegen sich selbst“), Entschädigung nach § 43 Abs. 2-5 BauGB.

### III. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen (§§ 40, 41 BauGB)

---

#### 2. Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 41 Abs. 1 BauGB)

- Bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (i.S.d. § 40 Abs. 2 BauGB) = Anspruch auf entschädigungspflichtige Begründung von Dienstbarkeiten (§§ 1018 ff., 1090 ff. BGB)
- Ausnahmen: örtliche Leitungen zur Erschließung des Grundstücks und sonstige pflichtige Versorgungsleitungen (§ 41 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB)

#### 3. Bindungen für Bepflanzungen (§ 41 Abs. 2 BauGB)

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc.), in deren Folge besondere Aufwendungen notwendig sind oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt
- Rechtsfolge: angemessene Entschädigung in Geld (§§ 43 Abs. 2 BauGB)

## IV. Entschädigung bei Änderung / Aufhebung zulässiger Nutzung (§ 42 BauGB)

---

- Ausgangsnorm des Planungsschadensrechts: § 42 Abs. 1 BauGB. Die Vorschrift sichert das Vertrauen in einen zeitlich begrenzten Fortbestand von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Zuständen.

„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 der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.“

- Bestimmung einer „zulässigen“ Nutzung
  - Anspruch auf Ausübung und Verwirklichung nach einem der bauplanungsrechtl. Zulässigkeitstatbestände
  - Ausreichend ist die Genehmigungsfähigkeit (materielle RMK), nicht aber eine zugelassene Nutzung
- Nicht nur unwesentliche Wertminderung
  - Keine festen Größen, i.d.R. ab Wertminderung von 10% (vgl. BGH, Urt. v. 30.05.1963 – III ZR 230.61)

## IV. Entschädigung bei Änderung / Aufhebung zulässiger Nutzung (§ 42 BauGB)

Haftungskasuistik mit  
abgestuftem Vertrauenschutz  
anhand einer 7-Jahresfrist

B-Plan: Fristbeginn mit  
Inkrafttreten des Plans

Entschädigung bei Aufhebung **vor** Ablauf der  
7-Jahresfrist (§ 42 Abs. 2 BauGB)

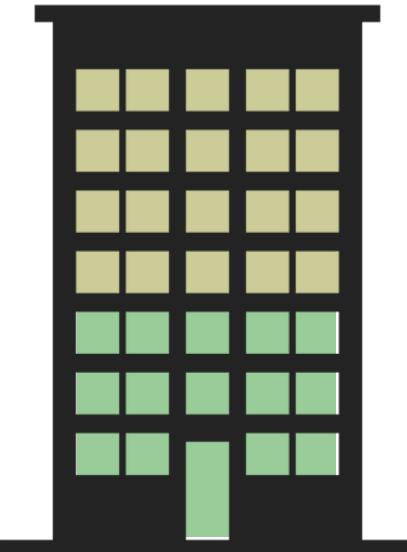
- Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks **aufgrund der zulässigen Nutzung** und seinem geminderten Wert infolge der Aufhebung oder Änderung (sog. absoluter Plangewährleistungsanspruch)
- maßgeblich = Verkehrswert (§§ 43 Abs. 2 S. 2, 91 Abs. 1, 194 BauGB)

Entschädigung bei Aufhebung **nach** Ablauf der  
7-Jahresfrist (§ 42 Abs. 3 BauGB)

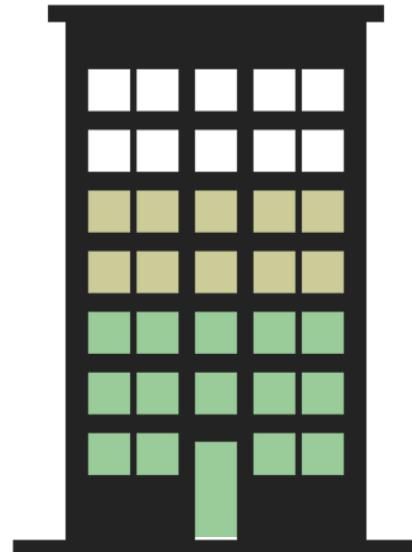
- Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks **aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzung** und seinem geminderten Wert infolge der Aufhebung oder Änderung (v.a. bei Unmöglichkeit oder wesentliche Erschwerung der weiteren Ausübung der bisherigen Nutzung oder der Möglichkeit zur wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks aus der bisherigen Nutzung)
- Ausnahme im Fall einer VSP (§ 42 Abs. 5 BauGB) oder Baugenehmigung/Vorbescheid (§ 42 Abs. 6 und 7 BauGB)

## IV. Entschädigung bei Änderung / Aufhebung zulässiger Nutzung (§ 42 BauGB)

Beispiel: Ein neuer Bebauungsplan setzt die Nutzung von einer vormals siebengeschossigen auf eine dreigeschossige Bebauung herab. Der Eigentümer nutzt im Zeitpunkt der Änderung nur fünf Geschosse seines mit einem Hochhaus bebauten Grundstücks.



Erfolgt die Änderung des Bebauungsplans innerhalb der 7-Jahresfrist, würde E nach § 42 Abs. 2 BauGB eine Entschädigung für die Herabzonung von **sieben** auf drei Geschosse erhalten.



Erfolgt die Änderung des Bebauungsplans außerhalb der 7-Jahresfrist, würde E nach § 42 Abs. 3 BauGB eine Entschädigung für die Herabzonung von **fünf** auf drei Geschosse erhalten.

# Wiederholungs- und Vertiefungshinweise

---

## 1. Wiederholungshinweise

- *Kment*, Öffentliches Baurecht I: Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2022, § 12 (8 Seiten).
- BVerfG NVwZ 1999, 979 und BVerfG NVwZ 2012, 429.

## 2. Vertiefungshinweise

- *Schieferdecker*, in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 5. Aufl. 2024, § 13 (11 Seiten).

# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Prof. Dr. Markus Appel, LL.M.  
Potsdamer Platz 5  
10785 Berlin  
Mail: [markus.appel@jura.uni-halle.de](mailto:markus.appel@jura.uni-halle.de)  
Tel: (+49) 30 21496 0

[www.linklaters.com](http://www.linklaters.com)

Linklaters LLP ist eine in England und Wales unter OC326345 registrierte Limited Liability Partnership, die als Anwaltskanzlei durch die Solicitors Regulation Authority zugelassen ist und deren Bestimmungen unterliegt. Der Begriff "Partner" bezeichnet in Bezug auf die Linklaters LLP Gesellschafter sowie Mitarbeiter der LLP oder der mit ihr verbundenen Kanzleien oder sonstigen Gesellschaften mit entsprechender Position und Qualifikation. Eine Liste der Namen der Gesellschafter der Linklaters LLP und der Personen, die zwar nicht Gesellschafter sind, aber als Partner bezeichnet werden, sowie ihrer jeweiligen fachlichen Qualifikation steht am eingetragenen Sitz der Firma in One Silk Street, London EC2Y 8HQ, England, oder unter [www.linklaters.com](http://www.linklaters.com) zur Verfügung. Bei diesen Personen handelt es sich um deutsche oder ausländische Rechtsanwälte, die an ihrem jeweiligen Standort als nationale oder ausländische Anwälte registriert sind.

Wichtige Informationen bezüglich unserer aufsichtsrechtlichen Stellung finden Sie unter [www.linklaters.com/regulation](http://www.linklaters.com/regulation).

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben um vertrauliche und urheberrechtlich geschützte Informationen der Linklaters LLP handelt. Wir stellen Ihnen das Dokument unter der Bedingung zur Verfügung, dass Sie den Inhalt des Dokuments streng vertraulich behandeln und die enthaltenen Informationen ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Linklaters LLP nicht an Dritte weiterleiten.