



---

## Kurzinformation

### Entschädigung für Dauerkleingärten auf Grünflächen

---

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung für „Dauerkleingärten“ erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB),

vgl. § 9 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (Stand: 25.11.2019).

Die Festsetzung einer privaten Fläche für Dauerkleingärten stellt keinen nach § 40 Abs. 1 Satz 1 BauGB ersatzfähigen Vermögensnachteil dar und löst daher grundsätzlich keinen Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch des Grundeigentümers nach **§ 40 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB** aus.

Voraussetzung hierfür wäre, dass der Bebauungsplan eine Festsetzung nach dem *abschließenden* Katalog des § 40 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 14 BauGB enthält. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ist in dieser Vorschrift nicht aufgeführt. Eine derartige Festsetzung dient keinem sogenannten fremdnützigen Zweck. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn die Festsetzung den Interessen der Allgemeinheit dient. Andernfalls ist sie dem Eigentümer im Hinblick auf die Sozialgebundenheit des Eigentums zuzumuten, sodass ihm auch kein Ersatzanspruch zusteht.

Zwar ist die Festsetzung einer Fläche als Grünflächen im § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB aufgeführt. Allerdings wird die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ als nicht im Interesse der Allgemeinheit liegend betrachtet. Denn bei der Verpachtung von Kleingärten handelt es sich um private Zwecke, die nicht der Allgemeinheit dienen. Auch die Öffnung von Gemeinschaftseinrichtungen in der Anlage für die Allgemeinheit, z. B. der Spielflächen oder der Wege, ändert nichts daran, dass sie hauptsächlich privaten Interessen dient.

Voraussetzung eines **Übernahmeanspruchs nach § 40 Abs. 2 BauGB** wäre, dass für den Grundstückseigentümer eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit gegeben ist, das Grundstück zu behalten oder es in der zulässigen Art zu nutzen (§ 40 Abs. 2 BauGB). Ob die Voraussetzungen eines derartigen Übernahmeanspruchs vorliegen, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab, dürfte allerdings in der Regel nicht gegeben sein,

---

vgl. hierzu im Einzelnen Mainczyk, Praxis der Kommunalverwaltung Bund, F-12, BKleingG, Loseblattsammlung (Stand: Mai 2017), Ziffer 2.3.2: Festsetzung der Zweckbestimmung im Bebauungsplan, Ziffer 7.: Zwangsweise Begründung von Kleingartenpachtverträgen (§ 15 BKleingG).

Auch ein **Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB** kommt regelmäßig nicht in Betracht. Voraussetzung für alle Entschädigungsansprüche aus § 42 BauGB ist eine Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks, die zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung geführt hat. Durch die Festsetzung als „Dauerkleingärten“ wird die zulässige Nutzung der Grünfläche zwar geändert. Dies dürfte aber regelmäßig nicht zu einer Wertminderung führen. Denn im Vergleich zur vorherigen Festsetzung gewährt die Festsetzung einer Grünfläche für „Dauerkleingärten“ mehr als nur die Nutzung als Grünfläche und dürfte daher eher den Wert des Grundstücks steigern.

Ob sich der Bodenwert durch eine Festsetzung erhöht oder vermindert, hängt auch hier von den konkreten Umständen im Einzelfall ab. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt nach den §§ 192–199 BauGB. Danach wird der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke durch Gutachten unabhängiger Gutachterausschüsse ermittelt. Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit und Lage des Grundstücks zu erzielen wäre. Die Preise werden üblicherweise im Wege des Vergleichsverfahrens nach § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Demnach wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen gebildet, für die die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke heranzuziehen sind,

vgl. § 13 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/BJNR063900010.html> (Stand: 25.11.2019).

\*\*\*