

„Mein Grundstück ist nun wertlos“

Wenn auf Bauerwartungsland doch nicht gebaut werden darf

Vor Jahren habe ich in Trudering zwei Grundstücke gekauft: eines im Mischgebiet und eines, das beim Kauf 1998 als Gewerbefläche ausgewiesen war. Vor dem Kauf war ich bei der Lokalen Baukommission (LBK), dort wurde mir der jeweilige Gebietstyp zugesichert. Jetzt habe ich festgestellt, dass ein Grundstück zum Grünland umgewidmet wurde, das andere zur ökologischen Vorrangfläche. Ich wurde nie davon in Kenntnis gesetzt. Mein Anwalt nennt dies „moderne Enteignung durch die Stadt“.

ERNST TRÄNKER (49), SELBSTSTÄNDIGER BRUNNENBAUER AUS MÜNCHEN

„Vieles, was als Bauerwartungsland angepriesen wird, ist eigentlich gar keines“, sagt Rudolf Stürzer, der Vorsitzende von Haus und Grund München. Er warnt, sich in der Erwartung eines guten Geschäfts hinreißen zu lassen. Nach der Definition ist Bauerwartungsland nur dann gegeben, wenn es konkrete Tatsachen dafür gibt, dass eine bauliche Nutzung „mit hinreichender Sicherheit zu erwarten ist“. Vorsicht sei dann geboten, wenn es sich – wie im Fall von Ernst Tränker – um Flächen im Außenbereich handelt.

Stutzig macht, dass im neuen Flächennutzungsplan von 2006 in dem Bereich des ehemaligen Bahngeländes quasi nur die Grundstücke von Ernst Tränker als ökologische Vorrangflächen ausgewiesen sind, umgeben von Kern- und Mischgebiet – die für Bebauung vorgesehen sind. „Ich



rate dem tz-Leser, durch seinen Anwalt die Stadtratsbeschlüsse zur Flächennutzungsplanänderung genau zu prüfen. Das ist zwar juristisch kompliziert, doch meist effektiv, denn bei vielen Beschlüssen ist etwas falsch und damit sind sie unwirksam und nichtig, also hinfällig“, sagt der Jurist.

Die Lokale Baukommission reagierte auf die tz-Anfrage hin beinahe empört. Sprecher Ingo Trömer schreibt, die Be-

hauptung einer Quasi-Enteignung von Ernst Tränklers Rechtsanwalt „entbehrt jeglicher rechtlichen Grundlage, da sich durch die im Jahr 2006 stattgefundene Änderung des Flächennutzungsplanes keine Veränderungen an den Eigentumsverhältnissen ergeben haben“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sei rechtmäßig erfolgt und im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Zudem habe die Lokalbau-

kommission in einem Bauvorbescheid darauf hingewiesen, dass nur ein Teil des Grundstücks von Ernst Tränker seit 2006 als ökologische Vorrangfläche ausgewiesen ist und er somit den Rest seines Grundstücks bebauen könne. Einen Grund, ihn zu entschädigen, sehe die Lokalbaukommission nicht. Der tz-Leser will sich damit nicht zufrieden geben und plant, weiter gegen die Stadt vorzugehen. SUSANNE SASSE



Ernst Tränker zeigt den Flächennutzungsplan mit seinen Grundstücken Fotos: Westermann

Stichwort

Bauerwartungsland

Darunter versteht man Grundstücksflächen, die nach ihren Merkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung der Gemeinde, sowie ihrer Eigenschaft und Lage eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen. Bei subjektivem Bauerwartungsland ist die Bebaubarkeit in Zukunft mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten (z.B. wegen der Nähe zu bereits bestehender Bebauung), bei objektivem Bauerwartungsland ist von einer Bebaubarkeit in naher Zukunft auszugehen, da es im gemeindlichen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist.

Quelle: § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung