

Prof. Dr. Andreas Haratsch

Lehrstuhl für Deutsches und Europäisches Verfassungs- und Verwaltungsrecht sowie Völkerrecht

Modul-Abschlussklausur

Master-Wahlmodul „Bauen und Planen in der Kommune“

Sachverhalt

K ist Eigentümer eines Grundstücks, das in der dem Kreis X angehörigen Gemeinde G im Land N in einem Gebiet ohne Bebauungsplan liegt. Das Grundstück grenzt auch nicht unmittelbar an ein Gebiet mit Bebauungsplan an. Auf dem Grundstück des K befinden sich zwei in den 70er Jahren errichtete Fertigteiligartenhäuser.

Anfang 2011 hat K mit dem Ziel, aus den beiden Gartenhäusern ein Wochenendhaus zu errichten, über diese Gartenhäuser eine neue Dachkonstruktion gebaut und auch – trotz eines abgelehnten Bauantrags - weitere Baumaßnahmen vorgenommen. So hat er die Wände der Gartenhäuser durch ein neues wärmedämmendes Mauerwerk ersetzt und dieses nach außen verkleidet.

In der Umgebung des Grundstücks des K befinden sich – relativ weit verstreut – vier weitere Grundstücke, auf denen Gartenhäuser und Wochenendhäuser errichtet worden sind.

Am 26. November 2011 hat der Landrat L nach vorheriger Anhörung des K eine Ordnungsverfügung erlassen, mit der dem K die Beseitigung seiner baulichen Anlage aufgegeben worden ist.

Zur Begründung hat L angeführt, dass die Anlage des K gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoße. Es drohe die Verfestigung einer Splittersiedlung, was von der Gemeinde G so nicht vorgesehen sei. Zudem werde durch die Errichtung eines Wochenendhauses die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt. Das Gebiet solle auch weiterhin aufgrund seiner Unberührtheit als ein Naherholungsgebiet dienen können.

K fühlt sich durch die ergangene Ordnungsverfügung ungerecht behandelt. Er führt dagegen an, dass weder die Überdachung der beiden Gartenhäuser noch die Ersetzung der Außenwände baugenehmigungspflichtig gewesen seien. Er habe lediglich die marode Bausubstanz wieder in Stand gesetzt und damit keine neue bauliche Anlage errichtet.

Auch ist er der Meinung, er könne, sofern sein Bau rechtswidrig sei, den rechtmäßigen Zustand durch einen Rückbau wiederherstellen.

Weiter entgegnet K, dass er den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt sehe. Er verweist diesbezüglich darauf, dass der Landrat nicht gegen vergleichbare illegale bauliche Anlagen, wie die Wochenendhäuser in der unmittelbaren Umgebung, vorgehe und somit ein willkürliches Handeln gegeben sei. Die baulichen Anlagen in der Nachbarschaft seien ebenfalls aus dem Umbau ehemaliger Gartenhäuser entstanden.

Außerdem fragt sich K, ob der Landrat überhaupt eine Zuständigkeit für den Erlass einer Beseitigungsverfügung habe.

K hat form- und fristgerecht Klage erhoben.

Im gerichtlichen Verfahren weist der Landrat darauf hin, dass mittlerweile auch gegen die anderen illegalen Bauvorhaben ein bauaufsichtsrechtliches Verfahren eingeleitet worden ist.

Aufgabe 1: Welche Erfolgsaussichten hat die Klage des K? **(95 Punkte)**

Aufgabe 2: Wie ist der Begriff der „baulichen Anlage“ i.S.d. § 2 Abs. 1 S. 1 LBauO von dem des § 29 Abs. 1 BauGB zu unterscheiden? **(5 Punkte)**

Bearbeitervermerk: Im Land N ist die Durchführung eines Vorverfahrens i.S.d. § 68 Abs. 1 VwGO aufgrund einer entsprechenden gesetzlichen Regelung nicht erforderlich. Rechtsträger des Landratsamtes ist der Kreis X. Von der Befugnis, als Klagegegner die Ausgangsbehörde zu bestimmen (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 VwGO), hat das Land N keinen Gebrauch gemacht. Das VwVfG des Landes N (LVwVfG) ist inhaltsgleich mit dem des Bundes.

Auszug aus der Landesbauordnung (LBauO)

§ 2 LBauO Begriffe

(1) *Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. ...*

(2) ...

§ 12 LBauO Gestaltung

(1) *Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.*

(2) *Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.*

§ 56 LBauO Verantwortlichkeit

Bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (§§ 58 bis 59 a) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

§ 60 LBauO Bauaufsichtsbehörden

(1) *Bauaufsichtsbehörden sind:*

1. *Oberste Bauaufsichtsbehörde: das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium;*

2. *Obere Bauaufsichtsbehörde: die Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte und Kreise sowie in den Fällen des § 80, im Übrigen die Landräte als untere staatliche Verwaltungsbehörden;*

3. *Untere Bauaufsichtsbehörden:*

a) *die kreisfreien Städte, die Großen kreisangehörigen Städte und die Mittleren kreisangehörigen Städte,*

b) *die Kreise für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden*

als Ordnungsbehörden.

(2) ...

§ 61 LBauO Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) *Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandhaltung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maß-*

nahmen zu treffen. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.

(2) ...

§ 63 LBauO Genehmigungsbedürftige Vorhaben

(1) Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 65 bis 67, 79 und 80 nichts anderes bestimmt ist. ...

Red. Anm.:

..."Abweichend von § 63 Abs. 1 Satz 1 bedarf die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 in der Regel keiner Baugenehmigung, sondern ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung des Vorhabens schriftlich anzuzeigen..."

§ 65 LBauO Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Die Errichtung oder Änderung folgender baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 bedarf keiner Baugenehmigung:

Gebäude

1. Gebäude bis zu 30 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches); dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände,
2. Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz,
3. Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen,
4. ...

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner:

1. eine geringfügige, die Standsicherheit nicht berührende Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Gebäuden; die nicht geringfügige Änderung dieser Bauteile, wenn eine Sachkundige oder ein Sachkundiger der Bauherrin oder dem Bauherrn die Ungefährlichkeit der Maßnahme schriftlich bescheinigt,
2. die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen; dies gilt nicht in Gebieten, für die eine örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 besteht,
3. – 5. ...
6. die Instandhaltung von baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen.

§ 67 LBauO Genehmigungsfreie Wohngebäude, Garagen und Stellplätze

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 oder § 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches bedürfen die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen keiner Baugenehmigung, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
3. die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Satz 1 gilt auch für Nutzungsänderungen von Gebäuden, deren Errichtung oder Änderung bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre. Die Bauherrin oder der Bauherr kann beantragen, dass für die in Satz 1 genannten Vorhaben das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. (...)

Auszug aus der Kreisordnung (KrO)

§ 42 KrO Zuständigkeiten des Landrats

In Angelegenheiten der Kreisverwaltung obliegt dem Landrat

- a) *die Führung der Geschäfte der laufenden Verwaltung,*
- b) *die Erledigung der ihm vom Kreisausschuss übertragenen Angelegenheiten,*
- c) *die Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Kreistags und des Kreisausschusses sowie der Entscheidungen nach § 50 Abs. 3 Satz 2,*
- d) *die Ausführung von Weisungen (§ 2 Abs. 2 Satz 3 und § 64),*
- e) *die gesetzliche Vertretung des Kreises in Rechts- und Verwaltungsgeschäften unbeschadet des § 26 Abs. 4 und 5, § 43 und § 49 Abs. 4,*
- f) *die Erledigung aller Aufgaben, die ihm aufgrund gesetzlicher Vorschriften übertragen sind,*
- g) *die Leitung und Verteilung der Geschäfte.*