

„Neubau im Außenbereich

Teil A

Im Stadtgebiet der bayerischen kreisangehörigen Gemeinde Bad Wörishofen befindet sich ein in die Jahre gekommenes, um 1900 errichtetes Bauernhaus. Das Haus wurde in Übereinstimmung mit den damals geltenden rechtlichen Bestimmungen errichtet. Die Erbauer des Hauses veräußerten es in den fünfziger Jahren an die heute 93 jährige Ottilie. Ottilie lebte zusammen mit ihrem heute bereits verstorbenen Ehemann und ihrem einzigen Sohn Siegfried ununterbrochen in diesem Haus.

Das Bauernhaus weist eine Grundfläche von 200 qm und eine Höhe von 10 m auf. 150 qm werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zwei Räume zu je 25 qm werden wirtschaftlich genutzt. Diese Räume dienen als Lager- und Verkaufsräume für Ackerbauerzeugnisse, die Ottilie und Siegfried aus einer ihnen gehörenden, nahegelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche erzielen.

Das alte Haus liegt sehr idyllisch. Der Abstand zur nächstgelegenen Siedlung des Hauptortes beträgt ca. 300 m. Im Norden und im Westen blickt Ottilie auf nichts als auf Felder, Wald und Wiesen. Im Süden grenzt ihr Grundstück an einen großen Schuppen, in den ein Landwirt aus einem anderen Ort landwirtschaftliche Maschinen einstellt. Lediglich die große Tennisplatzanlage mit dem dazugehörigen Funktionshaus, die sich im Osten anschließen, stören Ottilie ein wenig. Demgegenüber ist sie sehr froh, dass ihr Eigenheim über eine gut ausgebaute öffentliche Straße erreicht werden kann und dass ihr Haus an die örtlichen Gas-, Wasser- und Elektrizitätsleitungen angeschlossen ist.

Ottilie hatte während ihres gesamten Lebens mit wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen. So kam es, dass an dem Gebäude kaum Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Heute – im Jahr 2015 – befindet sich das Haus in einem stark heruntergekommenen Zustand. Es ist vom Verfall bedroht. Die Bausubstanz weist erhebliche Defizite auf.

Das Gebiet, in dem sich das Haus der Ottilie befindet, eignet sich hervorragend für die Errichtung von Windenergieanlagen. Dementsprechend sieht der formell rechtmäßige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Wörishofen vor, dass an dieser Stelle Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien, insb. Windenergieanlagen, errichtet werden sollen. Wohnbebauungen, insbesondere die Neuerrichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken, werden an dieser Stelle ausdrücklich ausgeschlossen.

Ottilie hat keine Kenntnis von den Regelungen des Flächennutzungsplans. Sie ist vielmehr um den Zustand ihres Hauses und um ihre künftige Wohnsituation besorgt. Sie beschließt daher, das Haus abzureisen und an gleicher Stelle einen Neubau zu errichten, in dem sie und ihr Sohn in den kommenden Jahren leben können. Landwirtschaftlich soll das neue Gebäude nicht mehr genutzt werden.

Dementsprechend beantragt Ottilie die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines reinen Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 200 qm und einer Höhe von 10 m. Ottilie reicht den formell und inhaltlich ordnungsgemäßen Antrag bei der Gemeinde ein.

Diese leitet ihn an das LRA Unterallgäu weiter. Das LRA fragt die Gemeinde, ob sie mit dem Bauvorhaben der Ottilie einverstanden sei. Die Gemeinde erwidert, dass sie nicht einverstanden sei. Das Vorhaben widerspreche den eindeutigen Regelungen des Flächennutzungsplans. Die Gemeinde möchte ihren Beitrag zur gesamtstaatlich wichtigen Energiewende leisten und die in Rede stehende Fläche in naher Zukunft mit Windenergieanlagen bebauen. Außerdem sei das Vorhaben auch deshalb abzulehnen, da ein Wohngebäude mit 200 qm Grundfläche errichtet werden soll; allenfalls könne man über die Errichtung eines Wohngebäudes mit 150 qm Grundfläche nachdenken. Schließlich sei zu beachten, dass gar nicht das LRA, sondern die Gemeinde für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig sei. Dieses Recht werde ihr durch Rechtsverordnung eingeräumt. Auch das LRA hält das Vorhaben für bauplanungsrechtlich unzulässig. Es erlässt daher einen an Ottilie gerichteten Ablehnungsbescheid, welcher am 21.04.2015 zur Post gegeben wird.

Ottilie will die Ablehnung ihres Baugesuchs nicht akzeptieren. Sie erteilt daher ihrem Sohn Siegfried eine schriftliche Vollmacht, die ihn berechtigt, „alle Rechtshandlungen das Baugesuch betreffend vorzunehmen, die er – Siegfried – als recht- oder zweckmäßig erachtet“. Daraufhin erhebt Siegfried am 27.04.2015 im Namen der Ottilie Klage beim Verwaltungsgericht Augsburg auf Erteilung der begehrten Genehmigung. Die Vollmachtsurkunde legt er der Klage bei. Kurz darauf kommen dem Siegfried aber Zweifel ob der Rechtmäßigkeit seines Handelns. Er schreibt daher an das Gericht, dass er die Klage vom 27.04.2015 namens der Ottilie zurücknehme. Als Ottilie hiervon erfährt, ist sie alles andere als erfreut. Sie entzieht Siegfried schriftlich die Vollmacht und verlangt die Herausgabe der Vollmachtsurkunde. Siegfried erwidert, dass er ihr das Dokument nicht geben könne, da es sich bei Gericht befinde. Ottilie ist jetzt völlig verwirrt. Sie erhebt am 26.05.2015 im eigenen Namen Klage beim Verwaltungsgericht Augsburg auf Erteilung der begehrten Genehmigung. Außerdem begehrt sie ausdrücklich, die Gemeinde Bad Wörishofen zu verpflichten, ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen. Im Anhang des Schriftsatzes informiert sie das Gericht darüber, dass sie dem Siegfried vor einigen Tagen die Vollmacht schriftlich entzogen habe. Mit diesem Vorgehen ist wiederum Siegfried nicht einverstanden. Er schreibt daher am 27.05.2015 an das Gericht, dass er die Klage vom 26.05.2015 im Namen der Ottilie zurücknehme.

Aufgabe

Prüfen Sie in einem Gutachten, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, ggf. hilfsgutachtlich die Erfolgsaussichten des gerichtlichen Vorgehens der Ottilie.

Teil B

Auf das Urteil des Verwaltungsgerichts erteilt die zuständige Behörde der Ottilie die begehrte Baugenehmigung. Einen Monat später verstirbt Ottilie, ohne je ein Testament verfasst zu haben. Nunmehr hat Siegfried es eilig. Er sendet die erforderlichen Bescheinigungen nach Art. 62 Abs. 3 BayBO an die zuständige Behörde. Im Anschluss beauftragt er eine Abbruchfirma, die das alte Bauernhaus in kurzer Zeit dem Erdboden gleich macht. Sodann steckt er die Grundfläche des Neubaus ab und legt dessen Höhenlage fest. Siegfried ist der Ansicht, nun alle Vorbereitungsmaßnahmen für die Errichtung des Neubaus getroffen zu haben. Weitere Maßnahmen trifft er nicht. Er beauftragt ein Bauunternehmen mit der Errichtung des genehmigten Gebäudes.

Kurz nachdem das Bauunternehmen mit der Errichtung des Fundaments begonnen hat, erhält Siegfried ein Schreiben von der zuständigen Behörde mit folgendem Tenor:

1. *Es ist Ihnen untersagt, die Bauarbeiten an Ihrem Grundstück [näher bezeichnet] fort zu setzen.*
2. *Die sofortige Vollziehung der Verfügung zu 1) wird angeordnet.*
3. *Für den Fall, dass Sie der Verfügung zu 1) nicht innerhalb einer Woche nach Zugang dieses Schreibens nachkommen, wird Ihnen hiermit ein Zwangsgeld in Höhe von 2500 Euro angedroht.*

Zur Begründung der Verfügung zu 1) wird u.a. aufgeführt, dass Siegfried gar nicht berechtigt sei, irgendwelche Rechte aus der Baugenehmigung herzuleiten. Diese sei an Ottilie erteilt worden und nach deren Versterben könne man nun endlich die geplanten Windenergieanlagen errichten. Außerdem sei zu bemängeln, dass die zuständige Behörde über den Baubeginn gar nicht informiert gewesen sei.

Siegfried erhebt form- und fristgerecht Klage gegen das Schreiben der Behörde vor dem Verwaltungsgericht Augsburg. Gleichzeitig stellt er einen formgerechten Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes gegen das Schreiben.

Aufgabe

Prüfen Sie in einem Gutachten, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht ggf. hilfsgutachtlich die Erfolgsaussichten des Antrags. Hierbei ist das am 16.07.2015 geltende Recht zu Grunde zu legen.