

Samstagsklausur im Öffentlichen Recht – 25.05.2013

Sachverhalt:

E ist seit einem Erbfall vor 14 Jahren Eigentümer eines mit einem alten Wohnhaus bebauten Grundstückes in der unterfränkischen kreisangehörigen Gemeinde G. Dabei handelt es sich um das Elternhaus des E, das er seit seiner Geburt sein Heim nennt. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1962 bauaufsichtlich genehmigt und errichtet und steht heute in exponierter Lage ca. 750 Meter entfernt von der nächsten geschlossenen Bebauung. Die umgebenden unbebauten Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan der G stellt für alle Flächen im fraglichen Gebiet – auch für das Grundstück des E – eben jene landwirtschaftliche Bodennutzung dar. Ein Bebauungsplan wurde von G nicht aufgestellt. Das Wohnhaus des E ist über die Jahre mittlerweile baufällig geworden: tragende Bauteile sind verfault und insbesondere das Dach ist einsturzgefährdet. Die Kosten einer eventuellen Sanierung würden den finanziellen Aufwand einer kompletten Neuerrichtung um ein Vielfaches übersteigen.

Der verwitwete E arbeitet seit über 25 Jahren festangestellt in der über 50 Kilometer entfernten Stadt S. Seine 14-jährige Tochter besucht das Gymnasium in G, sein 17-jähriger Sohn S absolviert in G eine Ausbildung. Um seinen Kindern ein sicheres Heim bieten zu können, möchte E das baufällige Altgebäude abreißen und einen dem Altbau im Wesentlichen entsprechenden Neubau an gleicher Stelle errichten. Dafür beantragt er beim zuständigen Landratsamt formgerecht eine Baugenehmigung, die ihm durch am 15.04.2013 zugestellten Bescheid samt ordnungsgemäßer Rechtsbehelfsbelehrung erteilt wird. Die Genehmigung wurde jedoch – nach vorheriger Anhörung des E – mit folgender als „Zusatz“ betitelten Bestimmung erlassen:

„Zusatz: Der genehmigte Ersatzbau ist künftig ausschließlich von ihnen als Eigentümer bzw. von ihren Familienangehörigen zu nutzen.“

Das Landratsamt führt in der Begründung hierzu aus, dass durch den Zusatz im Hinblick auf die aktuellen Lebensumstände der Familie des E die Selbstnutzung des Gebäudes und damit die gesetzlichen Erteilungsvoraussetzungen der Baugenehmigung sichergestellt werden sollen. Zwar ist zum jetzigen Zeitpunkt klar, dass E das Gebäude vorerst nur für sich und seine Familie nutzen werde, sodass die Baugenehmigung zu erteilen war. Da jedoch nicht auszuschließen sei, dass sich E irgendwann einmal nach den Ausbildungsabschlüssen seiner Kinder eine neue Wohnung in der Nähe seines Arbeitsplatzes in S suchen könnte und dann das Gebäude möglicherweise an Dritte vermieten oder verkaufen könnte, sei die genehmigte Nutzungsart durch den Zusatz zu sichern. Da es sich nämlich nach Ansicht des Landratsamtes bei der Veräußerung von Ersatzbauten im Außenbereich an familienfremde Dritte um eine Nutzungsänderung im bauplanungsrechtlichen Sinne handele, müsse durch einen Zusatz zur Baugenehmigung sichergestellt werden, dass die alte Baugenehmigung aufgehoben und über

die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erneut entschieden werden könne. Insoweit erfordere § 35 Abs. 5 S. 4 BauGB eine entsprechende Einzelfallregelung.

Zwar freut sich E über die Erteilung der Baugenehmigung, ist jedoch mit dem Zusatz nicht einverstanden. Zurzeit habe die Familie keinerlei Intention, das zukünftige Haus zu verkaufen oder zu vermieten. Er und seine Kinder haben in G schließlich ihren gesamten Bekanntenkreis. E will auch in Zukunft mit dem Auto zur Arbeit pendeln. Daher sei doch klar, dass er jedenfalls mit seiner Tochter noch bis zu ihrem Schulabschluss in mindestens vier Jahren das Haus selbst bewohnen werde. Was danach passiert, weiß er zwar noch nicht, er will aber seinem Lebensabend voraussichtlich auf seinem eigenen Grundstück verbringen. Durch den Zusatz zur Baugenehmigung fühlt er sich aber faktisch gezwungen, für immer in G zu leben, selbst wenn einmal seine Kinder aus dem Haus sein sollten oder er eine neue Partnerin findet. Auch könnte der Zusatz spätere potenzielle Käufer des Grundstücks abschrecken. Somit sei der Zusatz zur Baugenehmigung überhaupt nicht erforderlich, da – so die Rechtsansicht des E – das anzuwendende Recht dem Wechsel der Eigentümerstellung keine für die Frage der Genehmigungspflicht relevante Bedeutung zusesse. Die Absicht der Behörde, sich auf diesem Wege den Widerruf der Baugenehmigung vorzubehalten, sei damit vom Zweck des Gesetzes nicht gedeckt. Überhaupt sei die Frage, wie er sein Eigentum in Zukunft nutzen wolle, doch allein seine Sache, was schon aus seinem Eigentumsgrundrecht folge. Deshalb erhebt er gegen den Freistaat Bayern zum Verwaltungsgericht München am 22.04.2013 Anfechtungsklage gegen den Zusatz zur Baugenehmigung.

Das Verwaltungsgericht München erklärt sich durch Beschluss vom 20.05.2013 für unzuständig und verweist nach Anhörung der Beteiligten den Rechtsstreit an das zuständige Verwaltungsgericht Würzburg. Der Prozessvertreter des Beklagten macht in der Sache geltend, dass E sich nicht isoliert gegen diesen Zusatz zur Baugenehmigung wehren könne, da andernfalls im Falle der gerichtlichen Aufhebung desselben die Baugenehmigung eine qualitativ andere Bedeutung bekomme. Außerdem zweifelt er schon an der Statthaftigkeit einer solchen Anfechtungsklage. Jedenfalls aber sei die Klage nunmehr verfristet. Schließlich sei sie ja nicht innerhalb der Klagefrist beim zuständigen Gericht eingegangen. Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand kommt – was zutrifft – hier nicht in Betracht.

Bearbeitervermerk:

In einem umfassenden Rechtsgutachten, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, sind die Erfolgsaussichten der verwaltungsgerichtlichen Klage des E zu erörtern. Auf § 83 VwGO wird hingewiesen. Die Bearbeitungszeit beträgt fünf Zeitstunden.