

**Probexamen 2012 - I**  
**Aufgabe 6**  
**Öffentliches Recht**

M ist Eigentümer eines 60.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in der kreisangehörigen Stadt S im Landkreis L. Auf dem Grundstück befand sich früher eine im Jahr 1919 errichtete und genehmigte Maschinenfabrik, bestehend aus zwei größeren Fabrikhallen, einem viergeschossigen Bürogebäude und einigen kleineren Gebäuden wie Schuppen und Garagen. Das Fabrikgrundstück grenzt im Süden und im Osten an Grundstücke des Ortsteiles "Gartenglück", auf denen sich eine Vielzahl kleinerer Wohnhäuser und Gärten befinden. Im Westen und im Norden liegen unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Im Jahr 1995 wurde der Betrieb der Maschinenfabrik eingestellt und das Gewerbe abgemeldet. Versuche, in den folgenden Jahren eine neue Nutzung für die Gebäude zu finden, schlugen fehl. Da die Bausubstanz der meisten Gebäude aufgrund des Alters und durch den Leerstand marode und nicht mehr sanierbar geworden war, wurden im Jahr 1999 die Gebäude der Maschinenfabrik mit Ausnahme des Bürogebäudes, das erst vor Kurzem saniert worden war, baurechtlich ordnungsgemäß abgerissen. Durch den Abriss dieser Gebäude entstanden zwischen dem Bürogebäude und der nächsten Wohnbebauung Baulücken von jeweils 250 m.

Mit der Stadt fanden im Anschluss an den Abriss Verhandlungen über eine bauliche Umplanung des Geländes statt. Allerdings kam die S zu der Überzeugung, dass eine weitere Nutzung des Grundstücks für einen emittierenden Industriebetrieb wegen der umliegenden Wohnbebauung nicht in Betracht komme.

Im September 2011 vermietete M das Grundstück an die C-GmbH. Diese möchte das Bürogebäude der ehemaligen Fabrik zum An- und Verkauf leergeschriebener Lasertoner- und Tintenbehälter für Computerdrucker nutzen. Diese sollen aus verschiedenen Sammelstellen angeliefert, sortiert und an Großabnehmer weiterveräußert werden. M beantragte deshalb am 22. September 2011 bei der Stadt S die Erteilung der Genehmigung für eine entsprechende Nutzungsänderung des Bürogebäudes.

Am 2. Oktober 2011 fasste der Stadtrat formell ordnungsgemäß den Beschluss, das städtische Einvernehmen zur Erteilung der beantragten Genehmigung zu verweigern. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2011 teilte das Landratsamt L der

Stadt S jedoch daraufhin mit, dass es beabsichtige, das Einvernehmen zu ersetzen, und forderte die Stadt auf, innerhalb von zwei Monaten nochmals über die Erteilung des städtischen Einvernehmens zu entscheiden. Mit formell ordnungsgemäßem Beschluss des Stadtrats vom 3. Dezember 2011 verweigerte die Stadt erneut die Erteilung des städtischen Einvernehmens. Die in Aussicht genommene Nutzungsänderung sei bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Das gesamte Gelände sei aufgrund des Abrisses der Mehrzahl der Gebäude nunmehr als Außenbereich zu qualifizieren. Eine Prägung durch die im Süden und Osten angrenzende Bebauung sei nicht gegeben. Zwar hätten die Industriegebäude früher den Bebauungszusammenhang des Ortsteils abgeschlossen, so dass damals von einer Lage im Innenbereich auszugehen gewesen sei. Der Bebauungszusammenhang sei aber durch den Abriss der Fabrikhallen und kleineren Gebäude im Jahr 1999 beseitigt worden. Das Bürogebäude sei auf dem ehemaligen Fabrikgrundstück von untergeordneter Bedeutung, da es nur 2% der Grundstücksfläche überbaue. Schließlich bestehe ein Planungsbedürfnis. Durch die geplante neue Nutzung ist mit einem verstärkten Verkehr mit LKW zu rechnen, die die Toner- und Tintenbehälter anliefern und wieder abholen, dessen Lärm die Anwohner unzumutbar belastet. Ohne vorhergehende Bauleitplanung könne eine solche Art der Nutzung nicht zugelassen werden.

Mit Bescheid vom 16. Januar 2012, der sowohl M als auch S noch am selben Tag zuging, erteilte das Landratsamt unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens dem M die beantragte Genehmigung. Die Stadt habe ihr Einvernehmen nämlich zu Unrecht verweigert. Außerdem könne sich M auf Bestandsschutz berufen. In der Rechtsbehelfsbelehrung wurde darauf hingewiesen, dass gegen diesen Bescheid Widerspruch eingelegt werden könne.

Da S der Meinung ist, dass ihr verweigertes Einvernehmen zu Unrecht ersetzt wurde und die Genehmigung deshalb nicht hätte erteilt werden dürfen, erhob sie hiergegen am 17. Februar 2012 Klage. Zu diesem Verfahren wurde M ordnungsgemäß beigeladen. Weder den Beteiligten noch dem Gericht fiel dabei auf, dass das angerufene Verwaltungsgericht V örtlich unzuständig war.

Mit am 27. März 2012 verkündetem Urteil wurde der Klage der S stattgegeben und die Baugenehmigung vom 16. Januar 2012 aufgehoben. Die Berufung wurde nicht zugelassen. M wendet sich noch am selben Tag an Rechtsanwalt R und bittet um Auskunft, was er mit Erfolg gegen das Urteil unternehmen könne. R wiederum bittet die bei ihm ein Praktikum absolvierende Jurastudentin J, zu begutachten, ob es dem M hier anzuraten sei, gestützt auf § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO die Zulassung der Berufung gegen das Urteil zu beantragen.

**Aufgabe: Erstellen Sie das von J geforderte umfassende Rechtsgutachten. Die Bearbeitungszeit beträgt 5 Zeitstunden.**