



JURISTISCHE FAKULTÄT

Übung im öffentlichen Recht für Fortgeschrittene
Prof. Dr. Ute Mager
Wintersemester 2023/2024



UNIVERSITÄT
HEIDELBERG
ZUKUNFT
SEIT 1386

HAUSARBEIT SACHVERHALT

E erwirbt ein Grundstück in der S-Straße 15 der baden-württembergischen kreisangehörigen Gemeinde Dossenheim. Auf diesem Grundstück befindet sich bereits ein Wohnhaus und eine daran angrenzende Schwimmhalle. Hierfür besteht seit 2005 eine Baugenehmigung. Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Grünflächen“. Einziger Inhalt dieses Bebauungsplans ist die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen und Grünflächen. Ziffer 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan lautet:

„Die Festsetzung der Grünfläche soll dem Erhalt des Naturhaushaltes, insbesondere der Biodiversität, sowie der Verbesserung der klimatischen Bedingungen durch den Erhalt unversiegelter Flächen und einer Belüftungsschneise dienen. Sie soll ferner auch lärmindernd wirken und durch die vorhandene Bepflanzung Sichtschutz für die jeweiligen Nachbarn bewirken.“

E beantragt am 11.08.2021 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wintergartens auf der gesamten Fläche der Schwimmhalle. Dieser soll 10 m lang und 4 m breit sein, also 40 m² haben. Bei der durchgeführten Nachbarbeteiligung wendet Nachbar N ein, dass die südliche Hälfte der Schwimmhalle über die rückseitige Baugrenze des Grundstücks hinweg gebaut worden sei. Ein Wintergarten könne daher an dieser Stelle nicht errichtet werden. Nachbarin M wendet trotz ordnungsgemäßer Beteiligung nichts ein.

Das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis erlässt daraufhin am 08.12.2021 eine Genehmigung für E. Darin lässt sie die Überschreitung der Baugrenze zu. Zur Begründung führt das Landratsamt insoweit an, dass die Schwimmhalle bereits seit Jahren gebaut sei und die Baugrenze überschreite. Diesbezüglich liege eine bestandskräftige Genehmigung vor, sodass diese Überschreitung im Rahmen der Änderung nicht mehr zu prüfen sei. Die neu hinzukommende Überschreitung durch die Errichtung des Wintergartens sei nur von geringem Ausmaß, sodass sie im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensentscheidung zugelassen werden könne. Die Genehmigung wird weder N noch M zugestellt.

Am 03.03.2022 beginnt E mit den Umbauarbeiten, die am 04.08.2022 abgeschlossen werden, wovon N einige Zeit später Kenntnis erlangt. Er erhebt daraufhin am 10.11.2022 Widerspruch. Er wiederholt seinen Vortrag aus der Nachbarbeteiligung. Dieser Widerspruch wird am 27.06.2023 zurückgewiesen, weil N – was zutrifft – selbst eine Schwimmhalle habe, die über die Baugrenze hinweg gebaut worden sei. Zudem grenze sein Grundstück – was ebenfalls zutrifft – nicht an das Grundstück des E an, sondern sei hierzu versetzt.

M reicht am 14.03.2023 ein Schreiben beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ein. Sie trägt darin vor, dass das Landratsamt zu Unrecht die Überschreitung der Baugrenze zugelassen habe. Die neue Baugenehmigung sei offensichtlich rechtswidrig, sodass die Baugenehmigung zurückzunehmen und der Abbruch des Wintergartens anzuordnen sei. Das Landratsamt wertet das Schreiben als Widerspruch und legt diesen dem Regierungspräsidium Karlsruhe vor. Das Regierungspräsidium erlässt daraufhin ebenfalls am 27.06.2023 einen Bescheid, in dem es den Widerspruch der M zurückweist, weil er verfristet sei. Im Übrigen habe M ihre Bedenken nicht im Beteiligungsverfahren mitgeteilt. Die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung stehe außer Frage. Insoweit habe das Landratsamt ordnungsgemäß und nachvollziehbar sein Ermessen ausgeübt. Einen Grund für eine andere Ermessensentscheidung sieht das Regierungspräsidium nicht.

N und M erheben daraufhin am 25.07.2023 jeweils Klage zum Verwaltungsgericht. Sie stützen sich im Wesentlichen auf ihre bisherigen Vorträge. M ergänzt, dass das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis bislang noch nicht über den Antrag auf Rücknahme der Baugenehmigung und Erlass einer Abbruchsanordnung entschieden habe.

In seinen Klageerwiderungen trägt das Landratsamt vor, dass die Klagen keinen Erfolg haben könnten. N sei kein angrenzender Nachbar und daher nicht verletzt. M habe weder rechtzeitig Einwendungen noch Widerspruch erhoben. Die verspäteten Einwendungen stünden auch dem Antrag auf Rücknahme der Baugenehmigung und Erlass einer Abbruchsanordnung entgegen. Ferner könnten sich beide nicht auf die Baugrenze berufen, weil die Baugrenze ausweislich der Einzeichnung im Bebauungsplan zum Schutz einer so bezeichneten „Grünfläche“ diene. Diese ziehe sich quer durch das Baugebiet und sei von einer dicht bewachsenen Baumreihe geprägt. Wegen dieser Baumreihe könne die Überbauung einer Baugrenze weder gesehen werden noch habe sie sonstige Auswirkungen auf die Nachbarn. Außerdem hätte – was zutrifft – die Hälfte aller Angrenzer dieser Baugrenze

über die Baugrenze hinweggebaut. Diese Festsetzung im Bebauungsplan könne daher nicht mehr als Maßstab für die Baugenehmigung gelten.

AUFGABE

Prüfen Sie die Erfolgsaussichten der Klagen.

FORTFÜHRUNG

Während der gerichtlichen Verfahren schaut sich A, die zuständige Bauamtsleiterin des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, die Sache an. Sie will sich umfassend auf die mündlichen Verhandlungen vor dem Verwaltungsgericht vorbereiten. Aus ihrer Erfahrung weiß sie, dass zu Beginn einer mündlichen Verhandlung oftmals eine grobe bzw. vorläufige Rechtsauffassung des Gerichts mitgeteilt wird, um dann die Beteiligten zu einer gütlichen Einigung zu bewegen. Insofern hält sie es für möglich, dass das Gericht von der Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung ausgehen könnte. A würde in diesem Fall gerne von sich aus tätig werden, da sie dem Risiko eines Urteils entgehen will, in dem die Rechtswidrigkeit des Handelns ihrer Behörde festgestellt wird.

AUFGABE

A bittet Sie um ein Rechtsgutachten zu der Frage, ob das Landratsamt die Baugenehmigung zurücknehmen könnte.

Auf die Frist des § 48 Abs. 4 LVwVfG ist nicht einzugehen.

ANHANG



