

Klausur Nr. 2043

Öffentliches Recht

H ist von Beruf Kfz-Mechaniker und seit acht Monaten arbeitslos. Da er trotz intensiver Suche keine neue Arbeitsstelle findet, will er eine Ich-AG gründen. Seine Geschäftsidee ist es, Motorräder nach Wünschen des Kunden zu veredeln. Hierfür erforderlich sind Räume, die sich sowohl als Verkaufsraum und Büro anbieten, als auch Räume, welche sich für die Umgestaltung und Bearbeitung der Motorräder eignen. Er beschließt daher, sein eingeschossiges Reihenmittelhaus um ein Stockwerk aufzustocken.

Die Wohnräume sollen in den ersten Stock verlegt werden. Das Erdgeschoss möchte er als Werkstatt und Verkaufsraum bzw. Büro nutzen. Da sein Ersparnis für die Finanzierung des Ausbaus nur knapp reicht und er angesichts der ungewissen Geschäftsentwicklung die Aufnahme eines größeren Kredits scheut, plant er zunächst, den hinteren Bereich der Werkstatt mit Wellblech zu verkleiden.

H fragt bei der großen Kreisstadt Sinsheim (Rhein-Neckar-Kreis) nach, ob ein solches Vorhaben genehmigt werden könnte, da sein Haus Teil einer aus 9 eingeschossigen Einheiten bestehenden Reihenanlage mit Flachdächern ist. Diese Anlage befindet sich im unbeplanten Innenbereich der großen Kreisstadt. Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch eine reine Wohnbebauung mit weiteren eingeschossigen Flachdachreihenhäusern und einigen freistehenden Bungalows. Die Sachbearbeiterin des Bauamtes rät H eine Baugenehmigung zu beantragen.

Nachdem H seinen Bauantrag bei der Stadt Sinsheim eingereicht hat, benachrichtigt diese die angrenzenden Eigentümer der Reihenanlage von dem Vorhaben unter Beifügung einer Kopie des Bauantrags. Das Benachrichtigungsschreiben enthält den gemäß § 55 Abs. 2 S. 3 LBO notwendigen Hinweis auf die Rechtsfolge des Versäumens der Einwendungsfrist. Die Briefe werden den Angrenzern G und W form- und fristgerecht am 04.02.2023 zugestellt. W muss gerade geschäftlich nach Nürnberg aufbrechen und hat daher wenig Zeit. Er notiert auf das Schreiben "Damit bin ich nicht einverstanden" und sendet es per Fax an die Stadt zurück. Von G werden keine Einwendungen erhoben.

Die Stadt S genehmigt daraufhin am 04.04.2023 die Erweiterung des Hauses des H um ein Stockwerk und die Nutzungsänderung des vorhandenen Hauses. W wird eine Abschrift der Baugenehmigung formgerecht zugestellt. W meint allerdings, das Vorhaben passe weder von seinem Nutzungszweck noch von seiner Höhe zum Charakter des Gebietes. Er ist der Ansicht, dies müsse er in einem reinen Wohngebiet nicht dulden. W bemüht daraufhin seinen Rechtsanwalt, der sofort Widerspruch gegen die Baugenehmigung einlegt.

Die Stadt ist der Ansicht, dass dem Widerspruch nicht abgeholfen werden könne, da W mit seinen Einwendungen präkludiert sei. Unabhängig davon kommen ihr aber Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung. Nach erneuter Prüfung der baurechtlichen Vorschriften entschließt sie sich, den Widerspruch des W nicht weiter zu bearbeiten, sondern W dadurch zufrieden zu stellen, dass sie die Baugenehmigung zurücknimmt.

Nach ordnungsgemäßer Anhörung des H erlässt sie am 28.04.2023 einen „Rücknahmebescheid gem. § 48 LVwVfG“ an H und schafft dadurch die Baugenehmigung wieder aus der Welt. W erhält hiervon eine Abschrift.

In der Begründung des Bescheids geht die Stadt u. a. auch darauf ein, dass H möglicherweise nicht mit einer Rücknahme gerechnet und bereits belastende Dispositionen im Hinblick auf den Umbau getroffen habe. Dies müsse jedoch angesichts der erheblichen baurechtlichen Verstöße und der negativen Auswirkungen auf die Nachbarn in den Hintergrund treten. Im Übrigen sei seit der Erteilung der Baugenehmigung erst kurze Zeit verstrichen.

H ist von dem ganzen Vorgehen enttäuscht und sucht ebenfalls rechtlichen Beistand. Er möchte wissen, ob die ihm erteilte Baugenehmigung nicht doch rechtmäßig gewesen sei. Er macht geltend, dass er auf den Bestand der Baugenehmigung vertraut habe und nicht mit einer Aufhebung rechnen musste.

Deswegen habe er auch unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung und des Baufreigabebescheins mit dem Bau begonnen und die notwendigen Rohrleitungen für das neue Stockwerk verlegen lassen. Sollte die Aufhebung der Baugenehmigung rechtmäßig gewesen sein, möchte er wissen, ob er dafür nicht wenigstens entschädigt werden könne.

W wiederum möchte von seinem Rechtsanwalt wissen, ob er die Anwaltskosten für die Einlegung des Widerspruchs von der Stadt ersetzt bekommen kann. Der Rechtsanwalt meint, ein solcher Anspruch könne sich eventuell aus §§ 72, 73 VwGO und aus dem LVwVfG ergeben.

Bearbeitervermerk:

Aufgabe 1: War die dem H erteilte Baugenehmigung rechtmäßig?

**Aufgabe 2: a) War die Aufhebung der Baugenehmigung rechtmäßig?
b) Hat H Anspruch auf eine Entschädigung?**

Aufgabe 3: Kann W seine Rechtsanwaltskosten von der Stadt ersetzt verlangen?