

Juristisches Repetitorium hemmer

Übungsklausur für die Erste Juristische Staatsprüfung

Sachverhalt Klausur 2115 (Öffentliches Recht/M-V)

Diese Aufgabe umfasst 3 Seiten.

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

Mit Bescheid vom 18.02.2022 erteilte der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte dem Emil Eigen (E) eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 510 in der Gemarkung Podewall der kreisangehörigen Gemeinde Podewall. Diese hatte zuvor ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben erklärt.

Für das Grundstück des E liegt kein Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan weist das fragliche Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Auf dem Gebiet der Gemeinde Podewall befinden sich in der näheren Umgebung lediglich drei weitere Einfamilienhäuser. Die Gemarkung Podewall grenzt allerdings unmittelbar an die Nachbargemeinde Neuendorf. Dort befindet sich eine Ansiedlung von 15 Einfamilienhäusern (vgl. auch Skizze im Anhang). Die Gemeinde Neuendorf hat bisher allerdings davon abgesehen, für diese über die Zeit gewachsene Siedlung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gegen die dem E erteilte Baugenehmigung erhob Norbert Nachbar (N) form- und fristgerecht Widerspruch. N ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 500, das direkt neben dem Grundstück des E liegt und mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.

N hatte sich ursprünglich mit den Bauplänen des E schriftlich einverstanden erklärt, seine Erklärung aber später widerrufen. Dieser Widerruf erfolgte noch bevor die Antragsunterlagen im Landratsamt bearbeitet wurden.

Seinen Widerspruch begründet N damit, dass ihm durch das Bauvorhaben des E sein Ausblick auf das Flüsschen „Tollense“ genommen würde. Das Bauvorhaben sei zudem planungsrechtlich unzulässig, so dass sein Widerspruch schon aus diesem Grund Erfolg haben müsse. Vor allen Dingen beruft N sich aber darauf, dass E sich im Jahr 2016 ihm gegenüber verpflichtet hatte, sein Grundstück nicht zu bebauen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wurde noch im Jahr 2016 ins Grundbuch eingetragen.

Der Landrat entscheidet zunächst nicht über den Widerspruch. Er meint aber, dass die Baugenehmigung aufzuheben sei, da es sich um ein unzulässiges Außenbereichsvorhaben handele, das schon aufgrund seiner Vorbildfunktion nicht hinzunehmen sei. Es sei die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Nach Anhörung des E nahm der Landrat infolgedessen die Baugenehmigung mit Bescheid vom 25.11.2022 zurück. Dieser Bescheid wurde dem E am 28.11.2022 mit Postzustellungsurkunde zugestellt. In der Begründung wurde auf § 48 VwVfG M-V verwiesen und ausgeführt: Die Baugenehmigung sei objektiv rechtswidrig und damit bei pflichtgemäßer Ermessensausübung zurückzunehmen. Inwieweit der Widerspruch des N darüber hinaus begründet ist, sei dabei ohne Belang. Ein schutzwürdiges Vertrauen des E auf den Fortbestand der Baugenehmigung sei schon deshalb nicht gegeben, weil E aufgrund des Widerspruchs des N mit der Aufhebung der Baugenehmigung habe rechnen müssen. Der zuständige Beamte hatte vergessen, diesen Bescheid mit einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Als er dieses Missgeschick bemerkte, fertigte er einen weiteren Bescheid aus, in dem unter Bezugnahme auf den ersten eine ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung erteilt wurde. Dieser zweite Bescheid wurde dem E am 06.12.2022 ebenfalls mit Postzustellungsurkunde zugestellt.

Aufgrund der Vorbereitungen für den Jahreswechsel und dessen Nachwehen begibt sich E erst am Montag, dem 09.01.2023, zu seinem Rechtsanwalt. Er bittet ihn, gegen den Rücknahmebescheid vorzugehen, soweit dies hinreichend Aussicht auf Erfolg hat. Auf jeden Fall möchte er über eventuelle Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche wegen der Rücknahme der Baugenehmigung bzw. deren Erteilung aufgeklärt werden. Schließlich habe er im Vertrauen auf den Bestand der Baugenehmigung Bauhandwerker beauftragt, denen er nun zumindest teilweise den vereinbarten Werklohn zahlen müssen. Ohne die Erteilung der Baugenehmigung hätte er auch niemals einen Innenarchitekten beauftragt, der ebenfalls mit 10.000 € zu Buche schlage.

Auf Nachfragen des Rechtsanwalts stellt sich heraus, dass E noch mit keinerlei Bauarbeiten begonnen hat.

Bearbeitervermerk: Erstellen Sie das gewünschte Rechtsanwaltsgutachten. Dabei ist auf alle im Sachverhalt angesprochenen Probleme nötigenfalls in einem Hilfgutachten einzugehen.

Anhang:

