
Klausur Nr. 2055

Öffentliches Recht/Baden-Württemberg

Mit Bescheid vom 18.02.2023 erteilte das Landratsamt Freudenstadt (Regierungsbezirk Karlsruhe) dem E eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 510 in der Gemarkung Zeller Eckle der kreisangehörigen Gemeinde Zell am Wasserfall. 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 Zell am Wasserfall befinden sich in der näheren Umgebung lediglich drei weitere Einfamilienhäuser. Die Gemarkung Zeller Eckle grenzt allerdings unmittelbar an die Nachbargemeinde Randfichtenbronn. Dort befindet sich eine Ansiedlung von 15 Einfamilienhäusern (vgl. auch Skizze im Anhang). Die Gemeinde Randfichtenbronn hat bisher allerdings davon abgesehen, für diese über die Zeit gewachsene Siedlung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gegen die dem E erteilte Baugenehmigung erhob der 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 ursprünglich die Baupläne des E unterschrieben, seine Erklärung aber später widerrufen. Dieser Widerruf erfolgte, nachdem E die Unterlagen bei der Gemeinde eingereicht hatte, aber noch bevor diese den Antrag an das Landratsamt weitergeleitet hatte.

Seinen Widerspruch begründet N damit, dass ihm durch das Bauvorhaben des E sein Ausblick auf die Gipfel des Schwarzwaldes 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 2005 ihm gegenüber verpflichtet hatte, sein Grundstück nicht zu bebauen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wurde noch im Jahr 2005 ins Grundbuch eingetragen.

Das Landratsamt half dem Widerspruch nicht ab und legte ihn dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Entscheidung vor. Im Vorlagebericht wurde ausgeführt, dass bereits gegen die Zulässigkeit des Widerspruchs des N Bedenken bestünden. Jedenfalls aber sei der Widerspruch unbegründet. Das Vorhaben des E füge sich unzweifelhaft in die nähere Umgebung ein.

Mit Schreiben vom 8.10.2023 wies das Regierungspräsidium Karlsruhe das Landratsamt Freudenstadt an, die Baugenehmigung aufzuheben, da es sich um ein unzulässiges Außenbereichsvorhaben handle, das schon aufgrund seiner Vorbildfunktion nicht hinzunehmen sei. Es sei die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Nach Anhörung des E nahm das Landratsamt die Baugenehmigung mit Bescheid vom 26.11.2023 zurück. Dieser Bescheid wurde dem E am 29.11.2023 mit Postzustellungsurkunde zugestellt. In der Begründung wurde auf § 48 LVwVfG verwiesen und ausgeführt: Die Baugenehmigung sei objektiv rechtswidrig und damit bei pflichtgemäßer Ermessensausübung zurückzunehmen. Inwieweit der Widerspruch des N 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 03.12.2023 ebenfalls mit Postzustellungsurkunde zugestellt.

Aufgrund der Vorbereitungen für den Jahreswechsel und dessen Nachwehen begibt sich E erst am Dienstag, den 6.01.2024, 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:

