

ORR Anton Meyer, München*

„Betriebsleiterwohnhaus“

THEMATIK	Öffentliches Baurecht, Verwaltungsprozessrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Gehoben
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Kopp/Schenke; Kopp/Ramsauer; Formularsammlung Böhme/Fleck/Kroiß; Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB/BauNVO

■ SACHVERHALT

Auszug aus dem Mandantenakt der Rechtsanwältin Dr. Kieslinger mit Sitz in Rosenheim

Aktenvermerk:

Mandantenangaben bei der Vorsprache am 21.3.2011

Herr Jakob Fischbacher ist Vollerwerbslandwirt in der Gemeinde Amerberg im Landkreis Rosenheim in Oberbayern. Er führt Folgendes aus:

* Der *Autor* ist Oberregierungsrat bei der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – in München und im Nebenamt als Arbeitsgemeinschaftsleiter für Rechtsreferendare tätig. Die vorliegende Aufgabe entspricht nach Art und Schwierigkeit den Gepflogenheiten der Zweiten Juristischen Staatsprüfung in Bayern. Bearbeiter in anderen Bundesländern können statt der Prüfung und Darstellung der aufgeworfenen Rechtsfragen im Rahmen der zu erstellenden Schriftsätze diesen ggf. auch eine umfangliche gutachtliche Prüfung voranstellen.

„Ich betreibe im Außenbereich der Gemeinde Amerberg einen ca. 50 ha Acker- und Grünland umfassenden landwirtschaftlichen Betrieb. Für die Errichtung der Hofstelle, bestehend aus einem Betriebsleiterwohnhaus und einigen Betriebsgebäuden, auf dem damals noch ungeteilten Grundstück Fl. Nr. 100 der Gemarkung Amerberg hat das Landratsamt Rosenheim im Jahr 1985 eine bestandskräftige Baugenehmigung erteilt. Zwischenzeitlich wurde der Bereich des Betriebsleiterwohnhauses neu vermessen und vom bisherigen Betriebsgrundstück abgeteilt. Eigentümer des dadurch entstandenen neuen (Teil-)Grundstücks Fl. Nr. 100/1 ist mein Vater Joseph Fischbacher, der das Haus zusammen mit seiner Ehefrau, meiner Mutter, bewohnt. Ich habe den gesamten landwirtschaftlichen Betrieb von meinem Vater am 1.5.2010 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übernommen und bin seither – mit Ausnahme der Fl. Nr. 100/1 – Eigentümer sämtlicher Grundstücksflächen des Hofes. Die Fl. Nr. 100/1 hat sich mein Vater im Zuge der Betriebsübernahme als Wohnhaus zurückbehalten. Auf der im Juli 2010 neu vermessenen Teilfläche Fl. Nr. 100/2 beabsichtige ich nunmehr selbst ein neues Betriebsleiterwohnhaus mit einer Größe von 130 qm für mich und meine Familie zu realisieren.

Auf meinen Antrag vom 22.1.2010 hin erteilte mir das Landratsamt Rosenheim für das damals noch ungeteilte Grundstück Fl. Nr. 100 mit Bescheid vom 8.4.2010 einen (bestandskräftigen) Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses (Betriebsleiterwohnung). Im Vorbescheid wurden die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, die Erschließung hinsichtlich Zufahrt und Wasserver-/entsorgung sowie Lage und Dimension des Baukörpers geprüft. Der Vorbescheid war mit verschiedenen Nebenbestimmungen versehen. Unter Nr. 3 findet sich dort folgende Regelung:

„3. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim, in Gestalt eines Wohnungsbesetzungsrechts – im Grundbuch einzutragen an erster Rangstelle – nachzuweisen. Danach darf das zu errichtende Gebäude nur als Wohnung für den Betriebsleiter des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs, jeweils einschließlich seiner Familienmitglieder, genutzt werden. Jede andere Nutzung ist nur mit Zustimmung des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim, zulässig.“

Auf meinen Bauantrag vom 23.11.2010 hin, gerichtet auf Neubau eines Einfamilienhauses (Betriebsleiterwohnung) auf dem (neuen) Grundstück Fl. Nr. 100/2, erteilte mir das Landratsamt Rosenheim mit Bescheid vom 16.2.2011 eine entsprechende Baugenehmigung. Folgende Nebenbestimmungen waren als Nr. 4 und 5 Bestandteil der Baugenehmigung:

„4. Wohnungsbesetzungsrecht: Vor Baubeginn ist dem Landratsamt Rosenheim – Bauabteilung – eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim, vorzulegen, wonach das zu errichtende Wohngebäude nur als Wohnung für den Betriebsleiter des auf dem Grundstück Fl. Nr. 100, Gemarkung Amerberg, bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, jeweils einschließlich seiner Familienmitglieder genutzt werden darf. Jede andere Nutzung ist nur mit Zustimmung des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim, zulässig. Die Eintragung dieses Wohnungsbesetzungsrechtes in das Grundbuch ist an erster Rangstelle vorzusehen.

5. Zwangsgeldandrohung: Falls die Verpflichtung unter Nr. 4 dieses Bescheides nicht fristgerecht erfüllt wird, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 EUR zur Zahlung fällig.“

Der Bescheid wurde mir am 18.2.2011 als Einschreiben-Übergabe zugestellt.

Ich halte die Nebenbestimmungen Nr. 4 und 5 der Baugenehmigung für rechtswidrig. Durch die Baugenehmigung vom 16.2.2011 wird kein zweites Wohnhaus für meinen Hof im Außenbereich genehmigt. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass mir das mit dem bisherigen Betriebsleiterwohnhaus bebaute Grundstück Fl. Nr. 100/1 – im Gegensatz zu allen anderen Hofgrundstücken – nicht übertragen wurde, sondern im Eigentum und Besitz meines Vaters verblieb. Damit ist dieses Grundstück endgültig aus dem zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Flächenbestand ausgegliedert worden. Da folglich zum hier maßgeblichen Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages für die in meiner Verfügungsmacht stehende Hofstelle kein Betriebsleiterwohnhaus vorhanden war und sich daran auch nach wie vor nichts geändert hat, steht mir nach meinem Dafürhalten für das iSd § 35 I Nr. 1 BauGB privilegierte Bauvorhaben ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung ohne die belastende Nebenbestimmungen Nr. 4 und 5 zu. Als Betriebsinhaber muss mir doch die Möglichkeit gegeben werden, ein Wohnhaus betriebsnah auf den zur landwirtschaftlichen Hofstelle gehörenden Grundstücken zu errichten. Ein solches Wohnhaus dient der Landwirtschaft. Dem steht meines Erachtens

auch nicht entgegen, dass mein Vater als ursprünglicher Betriebsinhaber bereits ein privilegiertes Betriebsleiterwohnhaus errichtet hat. Denn auf dieses Betriebsleiterwohnhaus, das ja gerade im Eigentum des ursprünglichen Betriebsinhabers verblieben ist, kann ich nicht zurückgreifen. Außerdem habe ich große Zweifel, ob eine Dienstbarkeit mit dem Inhalt, wie er in den Nebenbestimmungen zum Vorbescheid und zur Baugenehmigung – noch dazu im Detail uneinheitlich – vorgesehen ist, rechtlich überhaupt zulässig ist.“

Herr Fischbacher gibt den Auftrag, die Rechtslage und die Erfolgsaussichten eines Rechtsbehelfs gegen die Nebenbestimmungen Nr. 4 und 5 des Bescheids vom 16.2.2011 zu prüfen. Im Falle hinreichender Erfolgsaussichten erteilt er Frau Dr. Kieslinger hierzu entsprechende (Prozess-)Vollmacht und den Auftrag, den Rechtsbehelf in seinem Namen und Auftrag zu erheben. Sollten sich die Erfolgsaussichten eines Rechtsbehelfs indessen nicht als hinreichend erweisen, erbittet er ein Schreiben, in dem ihm die Rechtslage ausführlich erörtert wird.

Eine telefonische Nachfrage beim Landratsamt Rosenheim am 21.3.2011 ergab, dass der Bescheid vom 16.2.2011 als Einschreiben-Übergabe am gleichen Tag zur Post gegeben und dies so auch in den Akten vermerkt wurde.

Vermerk für die Bearbeiter:

Der Auftrag des Mandanten ist auszuführen. Der Sachbericht ist erlassen.

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Angaben des Mandanten zutreffend sind. Zustellung, Vollmachten und sonstige Formalien – insbesondere Rechtsbehelfsbelehrung(en) – sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Soweit die vorliegenden Informationen nach Ansicht der Bearbeiter für die Beurteilung des Falles nicht ausreichen, ist zu unterstellen, dass eine weitere Sachaufklärung nicht erzielt werden kann.