

Dr. Mischa Hecker, Leipzig*

„Der Tannenbaumverkauf“

THEMATIK	Verpflichtungsklage, Baurecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	1. Staatsexamen (schwierig)
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte (Sartorius und Landesrecht Berlin)

■ SACHVERHALT

Der K ist Eigentümer eines Wohnhauses in der S-Straße 1. Der B ist Eigentümer des direkt daran angrenzenden Grundstücks S-Straße 2 sowie des auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Grundstücks S-Straße 3. Auf dem Grundstück S-Straße 3 betreibt der B einen baurechtlich genehmigten Obst- und Gemüseladen mit einer Verkaufsfläche von 45 qm. Das ca. 500 qm große Grundstück S-Straße 2 ist überwiegend mit Kies und Schotter sowie in Teilbereichen als betonierte Fläche befestigt. Alle drei Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, der für dieses Gebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weder Ausnahmen nach § 4 III BauNVO noch Nebenanlagen zulässig.

Der B führt auf dem Grundstück S-Straße 2 seit einigen Jahren in der Adventszeit einen Tannenbaumverkauf durch. Er lagert die Bäume auf dem Grundstück und stellt für diese Zeit ein in mehreren Farben leuchtendes, von weitem gut sichtbares Werbeschild mit einer Anichtsfläche von über 3 qm und der Aufschrift: „Hier gibt es die günstigsten Weihnachtsbäume in ganz Berlin!“ auf. Während der restlichen Jahreszeit nutzt der B das Grundstück zum zeitweisen Abstellen von Gegenständen seines Ladens (Paletten, Kartons, Blumenkübel). Außerdem lässt der B auf dem Grundstück S-Straße 2 regelmäßig die Pkw von zwei in der S-Straße wohnenden Nachbarn parken.

Der K meint, es könne nicht angehen, dass der B die Brachfläche als ständige Verkaufsstelle nutze. Insbesondere sei der Lärm der aus der ganzen Region herbei fahrenden Tannenbaumkundschaft unerträglich. Man werde im allgemeinen Wohngebiet ja wohl einen Anspruch auf Ruhe haben. Er befürchte zudem eine schleichende Veränderung des beschaulichen Wohngebietes. Im Übrigen sei die bunt blinkende Werbeanlage eine scheußliche Verunstaltung, die dem K die Augen tränen lasse. Die Nutzung als Parkplatz führe durch erhöhte Emissionsbelastung ebenfalls zu gebietsunverträglichen Zuständen. Insbesondere morgens, wenn die Nachbarn zur Arbeit fahren, knallten regelmäßig Autotüren. Trotz entsprechender Vorsprache des K unternahm die zuständige Bauaufsichtsbehörde keine Maßnahmen gegenüber dem B. Sie ist der Ansicht, dass die Nutzung durch B keiner Baugenehmigung bedarf. Die Grundstücksnutzung für den Tannenbaumverkauf sei nur sporadisch und bodenrechtlich irrelevant. Außerdem sei der Tannenbaumverkauf Teil des genehmigten Ladens des B, ebenso wie die Nutzung für das Abstellen von Gegenständen. Letztlich wäre ein Abwehrrecht des K aber auch verwirkt, schließlich hätte er schon vor einigen Jahren klagen können anstatt einfach abzuwarten. Dies teilte die zuständige Behörde dem K in einem Bescheid mit ordnungsgemäßer Rechtsbehelfsbelehrung am 17.9.2010 mit. Hilfsweise weist sie ihn darauf hin, dass der Erlass einer Ordnungsverfügung durch sie ebenfalls verwirkt sei und selbst bei bodenrechtlicher Relevanz der Nutzung die Voraussetzungen einer Befreiung nach § 31 II BauGB möglicherweise vorlägen. Gegen diesen Bescheid legte K am Montag, 18.10.2010, Widerspruch ein, indem er einen Schriftsatz unterschrieb, am PC einscannte und als PDF-Dokument versandte. Das Dokument wurde am gleichen Tag bei der Behörde ausgedruckt. Am 19.10.2010 verwarf die zuständige Behörde den Widerspruch als unzulässig mit dem Hinweis darauf, dass der Widerspruch verspätet und in unzulässiger Form eingereicht worden sei. Zwar könne per Computerfax Widerspruch eingelegt werden, nicht aber mittels PDF-Dokument. Hiergegen hat der K am 19.11.2010 um 23:55 Uhr durch Einwurf in den Nachtbriefkasten des zuständigen VG Klage erhoben. Er bittet das Gericht, die Behörde zum Erlass einer Nutzungsuntersagung zu „zwingen“.

Wie wird das Gericht entscheiden? Es ist auf alle aufgeworfenen Fragen, ggf. im Hilfsgutachten, einzugehen.

* Der Verfasser ist Richter des Freistaates Sachsen, zurzeit am AG Riesa. Für ihre Diskussionsbereitschaft und bereichernden Hinweise möchte ich Herrn Prof. Dr. Dr. h. c. Ulrich Battis sowie Herrn RVG Roland Kintz herzlich danken. Die Klausur wurde in leicht geänderter Form im Examenklausurenkurs der Humboldt-Universität zu Berlin ausgegeben. Die Durchschnittsnote der Klausur lag bei 4,7 Punkten. Ca. 10% der Teilnehmerinnen und Teilnehmer erreichten mehr als 9 Punkte. 25% der Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben nicht bestanden.