

Wiss. Mit. Charlotte Hilliger, Düsseldorf*

„Eine Villa im Außenbereich“

THEMATIK	Baurecht, Allgemeines Verwaltungsrecht, Verwaltungsprozessrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Fortgeschrittene
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	Textausgaben zum öffentlichen Bundes- und Landesrecht

■ SACHVERHALT

Das Ehepaar G ist Eigentümer eines malerisch zwischen Wäldern und Wiesen gelegenen Grundstücks im Landkreis Konstanz, einige Kilometer vom nächsten Ort entfernt. Dort betreiben die Ehepartner schon seit vielen Jahren einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit einer Baumschule. Die G wollen auf ihrem Gelände ein Wohngebäude errichten, um die Geschäfte besser vor Ort abwickeln zu können, zumal sie konkret vorhaben, den kleinen Baumschulbetrieb erheblich auszuweiten und zukünftig um ein Verkaufsgebäude, ein neues Gewächs- und ein Lagerhaus zu erweitern. Sie beantragen deshalb eine Baugenehmigung sowohl für diese Erweiterung ihres Betriebs als auch für die Errichtung eines Wohnhauses, die das Landratsamt Konstanz jedem Ehepartner als Miteigentümer am 11.11.2007 formell rechtmäßig erteilt. Daraufhin errichten sie 2009 das Wohngebäude wie genehmigt. Es ist zehn Meter hoch, 20 Meter lang und im Stil einer toskanischen Villa mit geräumiger Terrasse gestaltet. Von der Straße zum Haus führt eine breite Kiesefahrt, die von kegelförmigen Zypressen gesäumt ist. Das Gebäude hat für die G und ihre zwei Kinder zehn Zimmer inkl. Billardzimmer. Die Genehmigung zur Erweiterung der Baumschule bleibt jedoch ungenutzt.

Anfang September 2012 fällt dem neuerdings zuständigen Sachbearbeiter im Landratsamt Konstanz das villenähnliche Wohnhaus mitten im Grünen auf. Nach ausführlicher Prüfung teilt das Landratsamt Herrn und Frau G am 13.9.2012 jeweils schriftlich mit, dass es das Wohnhaus ohne die Betriebserweiterung für rechtswidrig halte, verbunden mit der Aufforderung, die Erweiterung des Betriebs umzusetzen. Die G erklären daraufhin, dass sie eine Erweiterung noch immer fest vorhätten, ändern aber trotz mehrerer Fristen nichts am bestehenden Zustand. Das Landratsamt prüft daher eine vollständige Rücknahme der Baugenehmigung vom 11.11.2007 und kommt am 1.3.2015 zu dem Ergebnis, dass seiner Meinung nach eine Rücknahme rechtmäßig wäre. Am 22.12.2015 nimmt das Landratsamt schließlich die Baugenehmigung formell rechtmäßig zurück. In der Begründung heißt es, dass das Gebäude im Außenbereich so nicht hätte genehmigt werden dürfen: Zwar handele es sich bei der Baumschule selbst um ein privilegiertes Vorhaben iSd § 35 I Nr. 2 BauGB. Das Wohnhaus sei aber im Verhältnis zum damaligen und derzeitigen Umfang der Baumschule überdimensioniert, weshalb das Gebäude einen nicht mehr nur dienenden, untergeordneten Teil des Betriebs darstelle. Vielmehr bestehe der Gesamteindruck, dass das Wohnen den Mittelpunkt der Gesamtanlage bilde. Es bestehe aufgrund der gegenwärtigen Größe des Betriebs jedoch kein konkreter Bedarf, vor Ort zu wohnen (was zutrifft). Auch sonst sei das Gebäude nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar. Die Villa genüge nicht dem im Außenbereich anzusetzenden Maßstab des genügsamen Wohnens. Zudem lasse das Gebäude das Entstehen einer Splittersiedlung befürchten, weil von ihm eine nachteilige Vorbildwirkung ausgehe. Ferner stelle das Haus schon ob seiner Ausmaße eine Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft dar. Trotz allem werde von einer Abrissverfügung abgesehen. Es trete zwar durch den Wegfall der Legalisierungswirkung der Baugenehmigung ein erheblicher Wertverlust des Gebäudes ein. Eine Aufhebung der Genehmigung sei aber als mildere Maßnahme zu einer Abrissverfügung erforderlich. Auszugleichen sei der so entstehende Vermögensnachteil nicht, denn die G hätten die angekündigte Erweiterung nicht umgesetzt und deswegen nicht auf die Baugenehmigung vertrauen dürfen.

Die G sind empört. Sie sind der Meinung, die Baugenehmigung dürfe ihnen nach so vielen Jahren nicht mehr entzogen werden. Der gegenwärtige Umfang der Baumschule könne für die Bewertung der zulässigen Größe nicht erheblich sein. Es komme schließlich auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung an, und jedenfalls damals sei angesichts der geplanten Erweiterung das Vorhaben zulässig gewesen. Zudem seien Baumschulen sehr pflegeintensive Betriebe, weswegen ihre dauernde Anwesenheit vor Ort erforderlich sei. Im Übrigen seien ihnen weder die Größe des Wohnhauses – sie wohnten dort schließlich mit zwei Kindern – noch der Stil vorzuwerfen, der objektiv schön sei. Mit dieser Begründung legen die G fristgemäß Widerspruch ein. Sie weisen darin insbesondere darauf hin, dass die

* Die Autorin ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Öffentliches Recht von Prof. Dr. Sophie Schönberger an der Universität Düsseldorf. Die Klausur ist in leicht abgewandelter Fassung im WS 2017/2018 im Rahmen der Großen Übung im Öffentliches Recht an der Universität Konstanz gestellt worden. Sie ist angelehnt an VG Sigmaringen BeckRS 2017, 117017.

ÜBUNGSBLÄTTER STUDENTEN · EXAMINATORIUM KLAUSUR ÖFFENTLICHES RECHT · „EINE VILLA IM ...“

Frist für die Rücknahme der Baugenehmigung längst abgelaufen sei, denn das Landratsamt habe spätestens am 13.9.2012 gewusst, dass es die Baugenehmigung für rechtswidrig halte. Jedenfalls sei die Rücknahme ermessensfehlerhaft, da Vertrauensgesichtspunkte erkennbar völlig unbeachtet geblieben seien. Der Widerspruch wird zurückgewiesen. Daraufhin erheben die G gemeinsam form- und fristgemäß Klage vor dem zuständigen VG Freiburg.

Hat die Klage der Eheleute G Aussicht auf Erfolg?

Gehen Sie in einem Rechtsgutachten auf alle Fragen (ggf. hilfsgutachterlich) ein.

Bearbeiterhinweis: Es ist die aktuelle Rechtslage zugrunde zu legen.