

ANTON MEYER, RR, München

»For sale«

THEMATIK:

Baurecht, Allg. Verwaltungsrecht

SCHWIERIGKEITSGRAD:

Hoch

BEARBEITUNGSZEIT:

5 Stunden

HILFSMITTEL:

Kopp/Schenke; Kopp/Ramsauer; Formularsammlung Böhme/Fleck/Bayerlein

---

■ **AUSZUG AUS DEN AKTEN DES BAYERISCHEN VERWALTUNGSGERICHTS MÜNCHEN,  
AZ M 26 K 05.131**

Rechtsanwalt  
Alois Freudl  
Hopfenstr. 25  
83022 Rosenheim

Rosenheim, den 3. 5. 2005

An das  
Bayer. Verwaltungsgericht  
München  
Bayerstr. 30  
80335 München

Bayer. Verwaltungsgericht  
München  
Eingang: 6. 5. 2005

Hiermit erhebe ich namens und im Auftrag meines Mandanten, Herrn Herbert Meier, Dorfstr.1,  
83101 Amerberg – Kläger –  
Klage gegen den Freistaat Bayern – Bekl –

und beantrage zu erkennen wie folgt:

1. Der Bescheid des Landratsamts Rosenheim vom 1. 4. 2005, Az IV/R 125/05, wird aufgehoben.
2. Der Bekl trägt die Kosten des Verfahrens.

**Zur Begründung wird Folgendes ausgeführt:**

Mein Mandant ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Fl Nr 107 der Gemarkung Amerberg im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der dem Landkreis Rosenheim angehörigen Gemeinde Amerberg. Nachdem die Gemeinde Amerberg zum Antrag meines Mandanten auf Errichtung eines weiteren freistehenden Wohngebäudes auf diesem Grundstück im August 2004 ihr Einvernehmen verweigert hatte, beabsichtigt mein Mandant seither im bestehenden Wohnhaus eine weitere Wohneinheit einzubauen. Hierzu reichte er am 24. 9. 2004 bei der Gemeinde Amerberg einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids über die Frage der bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung einer solchen im bestehenden Wohnhaus Fl Nr 107 der Gemarkung Amerberg ein. Der Gemeinderat der Gemeinde Amerberg nahm in seiner Sitzung vom 13. 10. 2004 zu dem Vorhaben Stellung. Er beurteilte den Einbau einer weiteren Wohneinheit in das genehmigte Wohnhaus dabei aber als nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Als solches beeinträchtigt es öffentliche Belange. Das Grundstück meines Mandanten sei im Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ergänzend wurde festgestellt, dass in dem als Einfamilienhaus genehmigten Wohnhaus meines Mandanten tatsächlich bereits seit längerem eine zweite Wohneinheit bestehe, die behördlich geduldet werde. Auch bestünden wegen der aus Sicht der Gemeinde nicht geklärten Frage der Abwasserbeseitigung Bedenken. Der Gemeinderat beschloss daher zu den aufgeworfenen baurechtlichen und -technischen Fragen eine Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim einzuholen und den Vorbescheidsantrag meines Mandanten bis zu deren Eingang zurückzustellen. Mein Mandant wurde hiervon mit Schreiben der Gemeinde Amerberg vom 18. 10. 2004 in Kenntnis gesetzt

Nach Eingang der erhaltenen Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim vom 9. 12. 2004 bei der Gemeinde Amerberg am 13. 12. 2004 beschloss der Gemeinderat am 20. 12. 2004, das Einvernehmen zu verweigern, weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig sei, auch wenn die Probleme der Abwasserbeseitigung nach der Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim als ausgeräumt zu erachten seien. Die Mitteilung über die Verweigerung ging beim Landratsamt Rosenheim am 29. 12. 2004 ein.

Antragsgemäß erließ daraufhin das Landratsamt Rosenheim am 2. 2. 2005 gleichwohl den beantragten Vorbescheid. Hiergegen erhob jedoch nun die Gemeinde Amerberg Widerspruch, der mit der Unvollständigkeit der Bauvorlagen und der daraus resultierenden Schlussfolgerung der Gemeinde Amerberg, die Frist nach § 36 II 2 BauGB habe nicht zu laufen begonnen, begründet wurde. Das Landratsamt Rosenheim hat unverständlicher Weise durch den streitgegenständlichen Bescheid vom 1. 4. 2005 dem Widerspruch nach Anhörung meines Mandanten auch abgeholfen.

Aus alledem ergeben sich folgende rechtliche Schlussfolgerungen:

Zu Unrecht geht das Landratsamt in seinem Bescheid vom 1. 4. 2005 davon aus, dass sein Bescheid vom 2. 2. 2005 rechtswidrig sei und die Gemeinde Amerberg in ihren Rechten verletze. Richtiger Weise hätte es beim Vorbescheid vom 2. 2. 2005 sein Bewenden haben müssen. Das Landratsamt Rosenheim hat nämlich mit dem streitgegenständlichen Bescheid zu Unrecht den für meinen Mandanten mit begünstigender Wirkung ergangenen Vorbescheid aufgehoben, obwohl dafür keine der vom Landratsamt Rosenheim im streitgegenständlichen Bescheid angegebenen Normen eine tragfähige Rechtsgrundlage bietet. Weder konnte nämlich wegen der tatsächlich nicht bestehenden Verletzung der gemeindlichen Rechte aus § 36 BauGB eine rechtmäßige Abhilfeentscheidung durch das Landratsamt Rosenheim ergehen noch durfte dieses den Vorbescheid hilfsweise aufheben. Insb konnte das Landratsamt Rosenheim seine Erwägungen nicht darauf stützen, dass die Frist nach § 36 II 2 BauGB wegen der angeblichen Unvollständigkeit der eingereichten Bauvorlagen nicht zu laufen begonnen habe. Es ist anerkannt, dass die Frist nach § 36 II 2 BauGB – da drittschützender Natur – nicht verlängerbar und damit nicht in das Belieben der Gemeinde gestellt werden kann. Auch der vom Landratsamt Rosenheim verfügte hilfsweise Widerruf des Vorbescheids begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Solches folgt bereits aus der Tatsache, dass dem Verwaltungsverfahrenrecht ein bedingtes Behördenhandeln grds fremd ist und solches aus Gründen der Rechtssicherheit auch nicht hingenommen werden kann. Auch ist eine Umdeutung der gebundenen Entscheidung über den Vorbescheidsantrag in eine Widerrufsentscheidung nicht zulässig.

Nach alledem ist zu entscheiden wie beantragt.

Freudl

Rechtsanwalt

Drei Anlagen

---

Anlage 1 ist eine Prozessvollmacht für Rechtsanwalt Freudl.

---

Anlage 2

Landratsamt Rosenheim  
Wittelsbacherstr. 53  
83022 Rosenheim

Rosenheim, den 2. 2. 2005

Mit Zustellungsurkunde  
Herbert Meier  
Dorfstr. 1  
83101 Amerberg

Vollzug des Baurechts;

Bauvorhaben auf Fl Nr 107 der Gemarkung Amerberg, hier: Ihr Antrag vom 24. 9. 2004, Az IV/R 13/05

Anlagen: 1 Kostenrechnung

1 Lageplan 1 : 1 000 mit amtlichem Prüfvermerk

**Das Landratsamt Rosenheim erlässt folgenden Vorbescheid:**

1. Die beantragte Errichtung einer weiteren Wohneinheit im bestehenden Wohnhaus Fl Nr 107 der Gemarkung Amerberg zur Eigen-/Familiennutzung ist bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Das Vorhaben ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.
3. Dieser Vorbescheid gilt drei Jahre ab dem Tag der Zustellung.
4. (Kosten)

**Begründung:**

Das Landratsamt Rosenheim ist zur Erteilung des Vorbescheids sachlich und örtlich zuständig. Der Vorbescheid beruht auf Art 75 I 1 BayBO. Dem Antrag konnte mit den og Maßgaben entsprochen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen gilt nach § 36 II 2 BauGB als erteilt. (Kostenentscheidung und Rechtsbehelfsbelehrung sind ordnungsgemäß)

Huber  
Regierungsamtmann

---

Anlage 3

Landratsamt Rosenheim  
Wittelsbacherstr. 53  
83022 Rosenheim

Rosenheim, den 1. 4. 2005

Mit Zustellungsurkunde  
Herbert Meier  
Dorfstr. 1  
83101 Amerberg

Vollzug des Baurechts; Bauvorhaben auf Fl Nr 107 der Gemarkung Amerberg, hier: Widerspruch der Gemeinde Amerberg gegen den Vorbescheid vom 2. 2. 2005, Az IV/R 13/05; nunmehr

Az IV/R 125/05

Die Gemeinde Amerberg hat mit Schreiben vom 18. 2. 2005, eingegangen beim Landratsamt Rosenheim am 22. 2. 2005, gegen den Bescheid des Landratsamts Rosenheim vom 2. 2. 2005, Az 13/05, Widerspruch erhoben.

Wir haben darauf den gesamten Vorgang überprüft und erlassen folgenden Abhilfebescheid:

1. Der Bescheid des Landratsamts Rosenheim vom 2. 2. 2005, Az 13/05, wird aufgehoben.
2. Der Antrag des Herrn Herbert Meier, Dorfstr. 1, 83101 Amerberg, vom 23. 9. 2004 wird abgelehnt.
3. (Kosten)

#### Gründe:

Das Landratsamt Rosenheim ist zum Erlass dieses Bescheids örtlich und sachlich zuständig (Art 3 BayVwVfG, Art 59 und 61 BayBO, § 72 VwGO).

Die Gemeinde Amerberg wird durch den Bescheid des Landratsamts Rosenheim vom 2. 2. 2005 in ihrem Selbstverwaltungsrecht betroffen. Der angefochtene Bescheid erweist sich als rechtswidrig und verletzt die Widerspruchsführerin in ihren Rechten.

Dies folgt aus dem Umstand, dass die Fiktionswirkung nach § 36 II 2 BauGB nicht eingetreten ist. Zwar war der Antrag des Herrn Herbert Meier am 24. 9. 2004 bei der Widerspruchsführerin eingegangen, doch musste in der Sitzung des Gemeinderates am 13. 10. 2004 festgestellt werden, dass die von Herrn Meier vorgelegten Unterlagen zur Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit vor dem Hintergrund der offenen Frage der Abwasserbeseitigung nicht ausreichten. Daher wurde das Vorhaben durch Beschluss des Gemeinderates bis zum Vorliegen einer entsprechenden Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim zurückgestellt, diese angefordert und nach ihrem Vorliegen am 13. 12. 2004 unverzüglich eine Beschluss des Gemeinderates herbeigeführt. Der zunächst unvollständige Antrag vom 24. 9. 2004 konnte somit die Frist nach § 36 II 2 BauGB nicht in Lauf setzen; vielmehr war dies erst mit Eingang der Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim der Fall. Mit Eingang der Mitteilung der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens beim Landratsamt Rosenheim am 29. 12. 2004 ist die Frist nach § 36 II 2 BauGB somit unproblematisch gewahrt. Dem Widerspruch war danach abzuwehren.

Im Übrigen erweist sich der Vorbescheid auch als gem Art 48 ff BayVwVfG aufhebbar. Hier sind nachträglich Tatsachen eingetreten, die das Landratsamt Rosenheim berechtigen, den VA nicht zu erlassen. Dem Landratsamt Rosenheim sind zwischenzeitlich Tatsachen bekannt geworden, die die Annahme, das antragsgegenständliche Vorhaben werde vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie zukünftig selbst genutzt, gerade nicht rechtfertigen. Es besteht auf Grund neuer Ermittlungsergebnisse vielmehr der dringende Verdacht, dass die antragsgegenständliche Wohneinheit veräußert werden soll. Auf unser Anhörungsschreiben hin hat sich der ASt hierzu nicht geäußert. Da es unter den gegebenen Umständen gerade Sache des Bauwerbers war, darzutun, dass er das Gebäude nach wie vor selbst bzw für seinen Familie nutzen will und wird, solches hier aber gerade nicht erfolgt ist, konnte die entsprechende Annahme nicht mehr aufrechterhalten werden. Dem stehen auch keine Gründe des Vertrauensschutzes entgegen. Zunächst ist bereits beachtlich, dass hier gegen den Vorbescheid vom 2. 2. 2005 Widerspruch erhoben wurde und dieser somit nicht in Bestandskraft erwachsen ist. Bereits daraus resultiert ein reduzierter Bestandsschutz für den Bauwerber. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Bauwerber sich durch eigenes Tun einer Situation ausgesetzt hat, die die Annahme der Eigennutzung gerade nicht mehr rechtfertigt. Er begibt sich durch sein eigenes Handeln des Vertrauensschutzes und ist nicht mehr so schutzwürdig, dass eine Aufhebung ihn unverhältnismäßig in seinen Rechten beträfe. Das öffentliche Interesse an der Schaffung rechtmäßiger Zustände überwiegt hier das Interesse des Bauwerbers, da im Falle des Bestehenbleibens eines solchen Vorbescheids diesem ein rechtlich nicht zustehender Vorteil verbliebe und solches zukünftig eine negative Vorbildwirkung im Vollzug der bauplanungsrechtlichen Teilprivilegierungsvorschriften zeitigen könnte. Somit wäre ohne die Aufhebung das öffentliche Interesse am rechtmäßigen Vollzug der Baugesetze gefährdet.

(Kostenentscheidung ist ordnungsgemäß)

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage beim Bayer. Verwaltungsgericht München, Bayerstr. 30, 80335 München schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. . . .

Martin  
Oberregierungsrat

An das  
Bayer. Verwaltungsgericht München  
Bayerstr. 30  
80335 München

Bayer. Verwaltungsgericht  
München  
Eingang: 22. 5. 2005

Verwaltungsstreitsache Herbert Meier gegen Freistaat Bayern, Az. M 26 K 05.131

In der og Verwaltungsstreitsache wird für den Bekl die vollständige Verfahrensakte des Landratsamts Rosenheim im Original vorgelegt. Gleichzeitig wird angeregt, die Gemeinde Amerberg zum Verfahren beizuladen.

Weiters wird für den Bekl beantragt, die Klage kostenpflichtig abzuweisen.

Zur Begründung dieses Antrages wird zunächst vollinhaltlich auf die Ausführungen im angefochtenen Bescheid Bezug genommen. Im Übrigen bleibt festzustellen, dass der streitgegenständliche Bescheid auch nach dem klägerischen Vortrag jedenfalls mit der seiner Hilfsbegründung tragfähig ist. Es ist nicht ersichtlich, wieso ein solches Vorgehen unzulässig sein soll. Ebenso wenig vermag es zu überzeugen, wenn der Kl in diesem Zusammenhang Überlegungen zur Zulässigkeit von Umdeutungen anstellt. Auch hält der Bekl seine Abhilfeentscheidung nach wie vor für rechtmäßig. Es ist nicht erkennbar, wie sonst als auf die hier geschehene Weise die Gemeinde Amerberg sich ein vollständiges Bild der entscheidungserheblichen Tatsachen zum antragsgegenständlichen Vorhaben hätte verschaffen können.

Mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren besteht seitens des Bekl Einverständnis.

Martin  
Oberregierungsrat

---

Bei der vorgelegten Verfahrensakte des Landratsamts Rosenheim befinden sich die Zustellungs-urkunden über die Zustellung der Bescheide vom 2. 2. 2004, Az IV/R 13/05, und vom 1. 4. 2005, Az IV/R 125/05, an den Kl. Daraus ergibt sich, dass diese Bescheide ihm am 4. 2. 2005 und am 5. 4. 2005 zugestellt wurden.

Weiters ergibt sich aus der behördlichen Verfahrensakte, dass der Kl bei der Gemeinde Amerberg am 24. 9. 2004 einen vom 23. 9. 2004 datierten Formblattantrag auf Erteilung eines Vorbescheids über die Frage der bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zur »Errichtung einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Wohnhaus Fl Nr 107 der Gemarkung Amerberg zur Eigen-/Familiennutzung« und einen Lageplan mit Auszug aus dem Katasterwerk im Maßstab 1 : 1 000 mit Einzeichnung des beantragten Vorhabens eingereicht hat. Diesem Lageplan ist auch zu entnehmen, dass das Grundstück Fl Nr 107 der Gemarkung Amerberg unmittelbar an die Kreisstraße RO 17 angrenzt, von dort aus angefahren werden kann und soll und des Weiteren an die Wasserversorgung der Gemeinde Amerberg angeschlossen ist. Weitere Bauvorlagen wurden vom Kl nicht vorgelegt. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl Nr 107 der Gemarkung Amerberg ist als Einfamilienhaus genehmigt. Die Existenz einer weiteren Wohneinheit in diesem Gebäude ist der Gemeinde Amerberg und dem Landratsamt Rosenheim seit 1990 bekannt. Diese Nutzung wird seither – weil materiell baurechtskonform – formlos geduldet.

Aus der Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim an die Gemeinde Amerberg vom 9. 12. 2004 ergibt sich, dass es nach entsprechenden Untersuchungen des Landratsamts Rosenheim mit durchschnittlichem Aufwand möglich sei, das beantragte Vorhaben an die zentrale Abwasserkanalisation der Gemeinde Amerberg anzuschließen. Andere Möglichkeiten der Abwasserbeseitigung würden hingegen ausscheiden.

Der behördlichen Verfahrensakte sind Fotos des klägerischen Gebäudes beigefügt. Auf den Fotos sind Werbetafeln zu erkennen, mit denen das Bestehende Gebäude seit Mitte Februar 2005 als »Mehrfamilienhaus mit behördlich genehmigter Erweiterung für ein zusätzliche Wohneinheit« vom Kl zum Kauf angeboten wird.

---

Bayer. Verwaltungsgericht  
München  
Bayerstr. 30  
80335 München

München, den 24. 5. 2005

### Beschluss:

In der Verwaltungsstreitsache Herbert Meier gegen Freistaat Bayern, Az. M 26 K 05.131, wird die Gemeinde Amerberg zum Verfahren beigeladen.

**Gründe:**

...

Langer Hesse Wenig  
VRiVG RiVG RiVG

Gemeinde Amerberg

Amerberg, den 1. 6. 2005

An das  
Bayer. Verwaltungsgericht München  
Bayerstr. 30  
80335 München

Bayer. Verwaltungsgericht  
München  
Eingang: 3. 6. 2005

Verwaltungsstreitsache Herbert Meier gegen Freistaat Bayern, beigelesen: Gemeinde Amerberg;  
Az M 26 K 05.131

Die Beigeladene schließt sich den Ausführungen des Bekl in seinem Schriftsatz vom 20. 5. 2005 an, stimmt hiermit ausdrücklich einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zu und beantragt, die Klage abzuweisen. Ohne die beim Landratsamt Rosenheim erholte Stellungnahme hätte die Beigeladene über den Antrag des Kl auf Grund der Unvollständigkeit desselben keine Entscheidung treffen könne. Eine solche Unvollständigkeit muss sich zulasten des AST, nicht aber zu Ungunsten der Gemeinde auswirken.

Götze  
Erster Bürgermeister

Rechtsanwalt  
Alois Freudl  
Hopfenstr. 25  
83022 Rosenheim

Rosenheim, den 20. 6. 2005

An das  
Bayer. Verwaltungsgericht München  
Bayerstr. 30  
80335 München

Bayer. Verwaltungsgericht  
München  
Eingang: 21. 6. 2005

Verwaltungsstreitsache Herbert Meier gegen Freistaat Bayern, Az M 26 K 05.131

Ergänzend zur Klagebegründung ist für den Kl noch Folgendes auszuführen:

Trotz der entsprechenden Behauptungen des Bekl und der Beigeladenen ist bisher nicht erkennbar, warum die vom Kl eingereichten Antragsunterlagen unvollständig gewesen sein sollen, da die Frage der Abwasserbeseitigung doch nichts mit der Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens zu tun hat. Auch kann eine wie hier erst nachträglich bekannt gewordene Verkaufsabsicht die Aufhebung des erteilten Vorbescheids nicht rechtfertigen. Der Kl hat das Grundstück bisher nicht verkauft und könnte es daher immer noch selbst nutzen. Unabhängig davon liegt eine für die Aufhebung erforderliche Gefährdung des öffentlichen Interesses nicht vor.

Auf mündliche Verhandlung wird seitens des Kl verzichtet.

Freudl  
Rechtsanwalt

**Vermerk für die Bearbeiter:**

Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts ist zu entwerfen. Rubrum, Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit und über die Rechtsmittelzulassung, Sachverhaltsdarstellung und der Streitwertbeschluss sind erlassen. Bei der Rechtsmittelbelehrung genügt die Angabe des statthaften Rechtsmittels und der einzuhaltenden Frist oder Fristen.

Zustellung, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt. § 108 II VwGO wurde beachtet.

Wenn der Sachverhalt nach Ansicht der Bearbeiter für die Entscheidung nicht ausreicht, ist zu unterstellen, dass trotz der richterlichen Aufklärungspflicht keine weitere Aufklärung zu erzielen ist.

Soweit die Entscheidung keiner Begründung bedarf oder in den Gründen ein Eingehen auf alle berührten Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfsgutachten zu erörtern.