

Ref. iur. Tim Buchholz, Heidelberg\*

## „Haus der Musik“

THEMATIK	Einstweiliger Rechtsschutz, bauordnungsrechtliche Maßnahmen, Systematik § 35 BauGB
SCHWIERIGKEITSGRAD	Fortgeschritten
BEARBEITUNGSZEIT	2 Stunden
HILFSMITTEL	Basistexte Öffentliches Recht; Staats- und Verwaltungsrecht Baden-Württemberg

### ■ SACHVERHALT

In der kreisfreien Stadt Heidelberg befindet sich am Ortsende in dem unbeplanten Außenbereich das Grundstück des L. Das Grundstück grenzt an einen kleinen Fußgängerweg an. Ansonsten gibt es in der näheren Umgebung keinerlei Bebauung, sondern nur Grünfläche mit vereinzelt Bäumen. Bisher war das Grundstück von L ebenfalls unbebaut. Allerdings kommt L eines Tages auf die Idee, das Grundstück zu nutzen, um sich etwas Geld hinzuverdienen zu können. Er errichtet dafür ein einstöckiges Haus mit zwei Räumen auf dem Grundstück, das für Proben genutzt werden soll. Dieses Haus nennt L „Haus der Musik“ und vermietet es an den ansässigen Musikverein. Der Verein probt dort mehrmals die Woche und plant, an manchen Wochenenden kleine Liveauftritte zu veranstalten. Bevor L das Haus errichten lässt, erwägt er kurz, das Haus stattdessen im Mischgebiet in Heidelberg zu bauen. Allerdings kommt L zum Entschluss, dass der Standort im Außenbereich besser geeignet sei.

---

\* Der Verfasser ist wissenschaftliche Hilfskraft am Institut für Finanz- und Steuerrecht an der Universität Heidelberg. Der Fall wurde für einen Wiederholungskurs im Verwaltungsrecht im Wintersemester 2022/2023 an der Universität Heidelberg erstellt. Der Verfasser dankt stud. iur. Elif Çetin für hilfreiche Anmerkungen.

Da sich in der näheren Umgebung dieses Grundstücks keinerlei Wohnbebauung befindet, werde niemand von dem Lärm des Musikvereins gestört.

L war noch nie Fan der Bürokratie in Deutschland und möchte seine Geschäftsidee schnell umsetzen. Deshalb verzichtet er auf die Beantragung einer Baugenehmigung. Einige Monate später geht B, Leiter der Baubehörde in H, spazieren. Als er am Ortsende ankommt, wird er wegen der lauten Musik auf das „Haus der Musik“ aufmerksam. Zunächst ist B überrascht. Er kann sich nicht erinnern, dass ein solches Haus in letzter Zeit genehmigt wurde. Daher schaut B gleich am nächsten Tag persönlich nach, ob eine Baugenehmigung für das Haus existiert. Es stellt sich heraus, dass L eine solche schon nicht beantragt hatte.

Daraufhin hört B den L an. Anschließend erlässt B im Namen der unteren Baurechtsbehörde eine Abrissverfügung. L wird darin aufgefordert, das Holzhaus abzureißen. Begründet wird die Abrissverfügung damit, dass das „Haus der Musik“ von keiner Baugenehmigung gedeckt sei und eine solche auch nicht erteilt werden könne. Eine Erteilung sei nicht möglich, da die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt werde. Darüber hinaus bestehe die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung, wenn sich weitere Eigentümer von L dazu animieren lassen, in der Umgebung ebenfalls ein Haus zu errichten. Tatsächlich haben bereits mehrere Eigentümer aufgrund der Errichtung des Holzhauses überlegt, ihre Grundstücke ebenfalls mit kleinen Hütten zu bebauen, um dort ihre Wochenenden zu verbringen.

Zudem ordnet die Behörde die sofortige Vollziehung an. Das wird ausführlich damit begründet, dass das Haus auch weitere Eigentümer in der Nähe dazu animieren kann, im Außenbereich ein Gebäude zu errichten.

Als L einen Tag später die Abrissverfügung in seinem Briefkasten entdeckt, ist er entsetzt. L ist der Meinung, das „Haus der Musik“ führe zu erheblichen Lärmimmissionen, weshalb es ein privilegiertes Vorhaben sei. Ferner sei ein Abriss des Holzhauses, das L für viel Geld errichtet hat, keinesfalls angemessen. Daher will L unbedingt den Abriss des Hauses verhindern. Er legt frist- und formgerecht Widerspruch gegen die Abrissverfügung ein. Ferner stellt L beim zuständigen Gericht einen Antrag, um den sofortigen Abriss des Hauses zu verhindern.

Hat der Antrag des L Aussicht auf Erfolg?