

Professor Dr. Guy Beaucamp, Hamburg\*

## „Streit um ein Wochenendhaus“

THEMATIK	Anfechtungsklage gegen eine baurechtliche Beseitigungsverfügung
SCHWIERIGKEITSGRAD	Schwer (Semesterabschlussklausur)
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	BbgBO, BauGB, BauNVO, VwGO, VwVfG

### ■ SACHVERHALT

B ist Eigentümerin eines 1500 m<sup>2</sup> großen Seegrundstücks in der Stadt X in Brandenburg, das im vorderen straßenseitigen Teil mit einem Wohnhaus bebaut ist. Im rückwärtigen Teil ihres Grundstücks, unweit des Seeufers und 40 m vom Wohnhaus entfernt, befindet sich seit Jahrzehnten ein genehmigtes Wochenendhaus, mit 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welches mit Küche und Bad ausgestattet ist. B hat dieses Häuschen lange nur als Schuppen genutzt, sodass es im Jahr 2016 einen sehr heruntergekommenen Eindruck macht. Zwei Fenster haben Risse und einige Dachziegel fehlen.

Im Jahr 2017 entschließt sich B zu einer grundlegenden Renovierung des Wochenendhauses. Sie lässt das Gebäude komplett entkernen, ordnet Fenster und Tür neu an und errichtet einen Schlafboden, der Licht von einem kleinen Türmchen in der völlig neu gestalteten Dachkonstruktion erhält. Die Grundmauern des Wochenendhauses bleiben erhalten, doch gewinnt B durch das neue Dachgeschoß 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche hinzu.

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt X erfährt von den Umbauten und ordnet nach Anhörung der B die Beseitigung des Wochenendhauses an. Zur Begründung führt die Behörde unter anderem aus, dass die Umbauten nicht genehmigt worden seien. Außerdem verstieße das Gebäude der B gegen den für diesen Bereich geltenden und detailliert ausgestalteten Bebauungsplan „Seeufer“ der Stadt X, der aus Gründen des Naturschutzes eine nicht über-

---

\* Der *Verfasser* ist Professor an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Fakultät Wirtschaft und Soziales, Department Public Management. Die Klausur ist der Entscheidung VG Cottbus BeckRS 2017, 126185 nachgebildet.

baubare Grünfläche zum Schutz der Ufervegetation vorsehe. Auf Bestandsschutz könne sich B nicht berufen, da das frühere Wochenendhaus vor der Sanierung völlig verfallen gewesen sei.

B legt gegen diese Verfügung rechtzeitig Widerspruch ein und trägt vor, dass sie für Instandhaltungsmaßnahmen keine Baugenehmigung brauche. Die Festsetzung von Grünflächen im Uferbereich könnte nicht mehr ernst genommen werden, da bereits drei von zehn Nachbarn im Geltungsbereich des Plans ihre Grünflächen gerodet und Stege angelegt hätten. Insoweit sei der Bebauungsplan als unwirksam anzusehen. Überdies müssten Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen generell erlaubt sein. Hilfsweise schlägt B eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Der Widerspruch der B wird zurückgewiesen. Der Widerspruchsbescheid stützt sich auf die Begründung der Ausgangsverfügung und fügt ergänzend hinzu, dass B mit ihrem Wochenendhaus die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze (§ 23 III BauNVO) von 20 m ab Straßenmitte nicht einhalte. B erhebt sofort Klage vor dem zuständigen Verwaltungsgericht.

Wird diese Klage erfolgreich sein? Sie können davon ausgehen, dass alle tatsächlichen Angaben der Beteiligten zutreffen.

#### **§ 80 BbgBO Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

(1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. ...

#### **§ 61 BbgBO Genehmigungsfreie Vorhaben**

...

(3) Keiner Baugenehmigung bedürfen Instandhaltungsarbeiten.