

„Was lange währt, ist doch nicht gut?“

THEMATIK	Baurechtliche Nutzungsuntersagung, § 13 a BauNVO, Ermessen/Duldung/Verwirkung, Art. 3 I GG
SCHWIERIGKEITSGRAD	Fortgeschrittenen-Klausur
BEARBEITUNGSZEIT	180 Minuten
HILFSMITTEL	Gesetzestexte Bundesrecht und Landesrecht Bayern

■ SACHVERHALT

Erna (E) ist Eigentümerin eines Grundstücks in der kreisangehörigen Gemeinde Tegernsee (Regierungsbezirk Oberbayern). Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Umgebungsbebauung entspricht dem Charakter eines reinen Wohngebiets. Auf dem Grundstück befindet sich ein circa 15 x 15 m großes, dreistöckiges Wohngebäude. Um ihre Rente ein wenig aufzubessern, vermietet E seit 1991 das Erdgeschoss, welches mit vier Betten ausgestattet ist, als Ferienwohnung an Urlauber aus aller Welt, ohne jedoch hierfür eine Baugenehmigung vorweisen zu können.

Neben dem Grundstück der E wohnt die Nachbarin Nora (N). Sie stört sich an den vielen Touristen schon seit geraumer Zeit. Ständig sei es laut, wenn neue Urlauber an- oder abreisen. Nachdem nun an Silvester wieder so viele „Zuagroaste“ in ihrer Straße das neue Jahr gefeiert und dabei nicht einmal mit einem „a guads Neis“ begrüßt haben, beschließt N, gegen diese „Verschandelung“ der bayerischen Sitten vorzugehen.

Sie schreibt deshalb am 2.1.2018 dem Landratsamt Miesbach einen Brief und fordert darin, dass das Landratsamt gegen diese „illegalen Machenschaften“ der E vorgehen müsse. Es sei doch unerhört, dass E ohne Genehmigung einfach ein Feriendomizil betreibe.

Zunächst hat das Landratsamt Bedenken, ob es tatsächlich tätig werden soll. Schließlich sei es seit Jahrzehnten in Tegernsee üblich, dass Ferienwohnungen in Wohngebieten auch ohne Genehmigung betrieben werden. Dennoch erlässt und verschickt das Landratsamt, nach vorheriger Anhörung der E am 20.2.2018 einen Bescheid, in dem E aufgefordert wird, die Nutzung des Grundstücks als Ferienwohnung ab dem 1.5.2018 zu beenden. Zur Begründung wird ausgeführt, dass die Nutzung als Ferienwohnung genehmigungspflichtig sei, da hierfür andere öffentlich-rechtliche Anforderungen in Betracht kämen als für die bisher genehmigte Nutzung als Wohngebäude. Die erforderliche baurechtliche Genehmigung für die Nutzung als Ferienwohnung liege aber nicht vor, sodass das Vorhaben deshalb formell illegal sei. Auch hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit habe man Bedenken, da es sich bei Ferienwohnungen nicht um eine (Dauer-)Wohnnutzung handle. Die Tatsache, dass E die Ferienwohnung schon seit 27 Jahren betreibe, spreche zwar grundsätzlich gegen ein derartiges Einschreiten, es sei aber dennoch sachgerecht, um die Einhaltung des Genehmigungsverfahrens durchzusetzen und Nachahmungen zu vermeiden, und auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung angezeigt. Man sehe sich deshalb veranlasst, gegen diesen rechtswidrigen Zustand vorzugehen.

E ist erbost über das Schreiben des Landratsamts. Sie habe doch eine Baugenehmigung für ihr Wohnhaus, und schlussendlich „wohnen“ ihre Gäste bei ihr. Außerdem mache ihre Freundin Maria (M) drei Häuser weiter genau dasselbe. Es könne doch nicht sein, dass sie jetzt die einzige in der Stadt sei, die keine Ferienwohnung mehr betreiben dürfe. Insbesondere habe sie nach all den Jahren der Duldung darauf vertraut, dass eine solche Nutzung auch weiterhin nicht beanstandet werde. Sie sucht deshalb ihre Anwältin Rosalie (R) auf, die gegen das Schreiben des Landratsamts am 5.3.2018 Klage vor dem Verwaltungsgericht München erhebt.

Bearbeitervermerk: Prüfen Sie gutachterlich die Erfolgsaussichten der Klage. Auf § 13 a BauNVO wird hingewiesen.