



Prof. Dr. Ann-Katrin Kaufhold und
Wiss. Mitarbeiter Christian Wilhelm
Lehrstuhl für Staats- und Verwaltungsrecht
Ludwigs-Maximilians-Universität München



Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene

Übungsklausur 3: Baurecht – Der lang gehegte Traum

A ist Eigentümerin eines zwischen zwei Wohnhäusern gelegenen, unbebauten Grundstücks in der kreisfreien Stadt Rosenheim (Oberbayern). Die Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Einen Bebauungsplan für das Gebiet gibt es nicht.

A hat eine Ausbildung zur Köchin absolviert und danach ein Jahr lang für verschiedene Gastronominnen und Gastronomen in Japan gearbeitet. Zurück in der Heimat, möchte sie sich nun ihren lang gehegten Traum eines eigenen japanischen Gourmet-Restaurants samt Bar erfüllen. Sie möchte hierzu ein Gebäude errichten, in dem sich ein Restaurant (Platz für ca. 60 Personen) und eine Bar (Platz für ca. 50 Personen) befinden sollen.

A möchte im Restaurant für ihre Gäste das von ihr in Japan entdeckte „Kaiseki“ (hochpreisiges, japanisches Menü, das aus mehreren kleinen Gängen besteht) zubereiten. Zwar hofft sie, auch einzelnen Einwohnerinnen und Einwohnern ihres Geburtsorts die Kunst des „Kaiseki“ näherbringen zu können. Vor allem plant sie aber, sich damit überregional einen Namen zu machen und Gäste aus weiterer Entfernung anzuziehen.

A reicht den Bauantrag am 23.3.2020 bei der Stadt Rosenheim ein. Die Oberbürgermeisterin ist von dem Projekt begeistert, weil sie sich dadurch auch eine größere Bekanntheit der Gemeinde in „Gourmet-Kreisen“ erhofft. Die ordnungsgemäß begründete Baugenehmigung wird der A am 26.5.2020 erteilt.

Südlich grenzt das Grundstück des N an das Grundstück der A an. Auf diesem Grundstück steht ein Einfamilienhaus, das der N mit seiner Familie bewohnt. N, dem A den Lageplan und die Bauzeichnungen im Februar 2020 vorgelegt hatte, verweigerte damals die Unterschrift, da ihm das Projekt nicht geheuer war.

Die Baugenehmigung der A gab die Stadt am 26.5.2020 mittels einfachen Briefs an den N zur Post. N erhielt das Schreiben am 27.5.2020, unternahm jedoch zunächst nichts, weil er die Angelegenheit wieder vergaß. Als die Bauarbeiten auf dem Grundstück der A am 3.7.2020 beginnen, fällt N das Ganze siedend heiß wieder ein. Noch am Wochenende setzt er ein Schreiben an das VG auf, in dem er beantragt, dass das Gericht umgehend, möglichst direkt am nächsten Tag verhindern solle, „dass die Bauarbeiten weitergehen und so vollendete Tatsachen geschaffen werden“. Das Schreiben geht beim Gericht am 5.7.2020 ein.

Inhaltlich führt N in seinem Schreiben aus, dass Restaurants und Bars im allgemeinen Wohngebiet nichts verloren hätten – zumal das Projekt der A doch vor allem für „Auswärtige“ gedacht sei. Dass sich die Anwohnerinnen und Anwohner in das Restaurant der A verirren, hält er für ausgeschlossen. Das ganze Vorhaben sei auch sehr störend, wenn nicht sogar gesundheitsschädigend, wenn er nur an den An- und Abfahrtsverkehr denke. Ein Vorhaben dieser Größenordnung sei für das allgemeine Wohngebiet ganz allgemein völlig überdimensioniert und unpassend. Aus all den Gründen verletze ihn die Baugenehmigung zudem in seinem Grundrecht auf Eigentum, schließlich verliere sein Grundstück durch die lauten Nachbarn an Wert. N zeigt sich zudem überrascht darüber, dass ihm eine derart wichtige Mitteilung wie die Baugenehmigung mittels einfachen Briefs übersandt wird.

(Bitte auch nächste Seite beachten!) ►

Die Oberbürgermeisterin von Rosenheim hält dagegen, dass Restaurant und Bar ja durchaus auch der Versorgung des Gebiets dienen. Jedenfalls sei das geplante Vorhaben hinsichtlich der Störungen nicht mit Betrieben des produzierenden Gewerbes vergleichbar. Vermutlich werde zwar der Verkehr zunehmen, aber so sei das nun einmal, wenn gute Ideen realisiert würden. Im Übrigen sei schon mehr als fraglich, ob nun noch etwas gegen das Vorhaben unternommen werden könne, wo doch die Baugenehmigung vor mehr als einem Monat erteilt worden sei.

► *Bearbeitungsvermerk:* Prüfen Sie die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs des N. Dabei sind alle im Sachverhalt aufgeworfenen Fragen (ggf. hilfsgutachtlich) zu erörtern.

Hinweise: Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Es ist zutreffend, dass es zu deutlich erhöhtem An- und Abfahrtsverkehr, insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden kommen würde. Die Frage, ob vor dem gerichtlichen Rechtsschutz die Behörde um Aussetzung der Vollziehung hätte ersucht werden müssen, ist nicht zu thematisieren.

► Besprechung, Q & A und weitere Materialien auf www.Semesterfutter.de.