

# Die Anwaltsklausur Öffentliches Recht

von  
Dr. Andreas Decker, Christian Konrad

1. Auflage

Die Anwaltsklausur Öffentliches Recht – Decker / Konrad

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Allgemeines – Öffentliches Recht – Assessorexamen

Verlag Franz Vahlen München 2009

Verlag Franz Vahlen im Internet:

[www.vahlen.de](http://www.vahlen.de)

ISBN 978 3 8006 4015 7

Klausur 3: »Ärger in Wilparting«

**Klausur 3: »Ärger in Wilparting«  
(Berufungsschriftsatz, Baugenehmigung, § 35 BauGB,  
Teilprivilegierung, Bestandsschutz, Wiedereinsetzung  
in den vorigen Stand)**

**Sachverhalt**

Am Montag, 18.9.2008, erscheint in der Miesbacher Kanzlei von Rechtsanwältin Dr. Anja Anzinger der erste Bürgermeister der Gemeinde Irschenberg, Lorenz Lobinger, übergibt eine Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichts München sowie weitere Schreiben und schildert nachfolgenden Sachverhalt:

»Frau Rechtsanwältin, der Gemeinderat ist empört über das Ihnen gerade übergebene Urteil. Sollte eine Korrektur dieser Entscheidung nicht möglich sein, wird dies weitreichende Folgen für die Bautätigkeit in der Gemeinde, ja im ganzen Landkreis haben, weil angesichts der immer noch vorhandenen landwirtschaftlichen Struktur des Gebietes eine Vielzahl vergleichbarer Fälle nachkommen und zu einer nicht überschaubaren Zersiedelung des Außenbereichs und damit zur Zerstörung unserer historisch gewachsenen oberbayerischen Heimat führen können.

Folgendes ist geschehen.

Mit Bauantrag vom 20.12.2007, der am 7.1.2008 samt den Bauplänen bei der Gemeinde eingegangen ist, beantragte Hans Hinterholzer, der Eigentümer des Grundstücks FlNr. 143, Gemarkung Wilparting, den Umbau des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteils seines Einfirsthofs zu Wohnzwecken. Es handelt sich um einen insgesamt 24 m langen, zweigeschossigen Einfirsthof, wie er für Oberbayern und die Voralpenregion typisch ist. Der Wohnteil, der sich an der Ostseite des Gebäudes befindet und der zwei Wohnungen hat, wird von der Familie des Klägers und seiner Mutter bewohnt. Der 13 m lange Wirtschaftsteil mit den ehemaligen Ställen im Erdgeschoss und der ehemaligen Tenne im Obergeschoss wird seit Ende 2001 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Der Kläger geht einem landwirtschafts-fremden Beruf nach. Er ist Sachverständiger für Brandschutzfragen und Lehrstuhlinhaber an einer Fachhochschule für Bau. Die Landwirtschaft wird seit Januar 2003 auch nicht mehr als Nebenerwerb weitergeführt, sondern ist seither völlig eingestellt.

Der Planzeichnungen sehen vor, dass der ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gebäudeteil abgebrochen und an seiner Stelle ein profiligleicher Neubau im Umfang des bisherigen Bestandes errichtet wird, der im Erd- und im Obergeschoss je eine Wohnung (in gehobenem Standard) sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss umfassen soll. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen an solvente Städter verkauft werden. Aus konstruktiven Gründen bleibt lediglich die Brandwand, die den Wohnteil vom bisherigen Wirtschaftsteil trennt, erhalten.

Das Hofgrundstück befindet sich in etwa 500 m Entfernung zum Ortsteil Wilparting. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im fraglichen Bereich eine Fläche für Landwirtschaft dar.

In seiner Sitzung vom 24.1.2008 hat der Gemeinderat wegen der befürchteten Bezugsfallproblematik und mangels planungsrechtlicher Privilegierung die Zustimmung zu dem Vorhaben mehrheitlich durch Beschluss verweigert.

Das Landratsamt Miesbach hat dann mit Bescheid vom 12.2.2008 den Bauantrag abgelehnt.

Der dagegen erhobenen Klage hat das Verwaltungsgericht – für uns nicht nachvollziehbar – aber stattgegeben und das Landratsamt verpflichtet, die Baugenehmigung zu erteilen. Dies obwohl die Klage zu spät erhoben wurde, weil der Kläger angeblich krankheitsbedingt daran gehindert war.

Im Namen der Gemeinde bitte ich Sie gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts München, die uns am 17.9.2008 zugegangen ist vorzugehen und alles Notwendige an Schreiben und Antragstellung zu veranlassen.«

Anlage 1

M 29 K 08.123

Bayerisches Verwaltungsgericht München

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

Hans Hinterholzer  
Wilparting 8, 83737 Irschenberg

Bevollmächtigt:  
Rechtsanwalt Gustl Gast

– Kläger –

gegen

Freistaat Bayern  
vertreten durch das Landratsamt Miesbach

– Beklagter –

beigeladen:

Gemeinde Irschenberg  
vertreten durch den ersten Bürgermeister  
Sonnenreuthstr. 1, 83737 Irschenberg

wegen

Baugenehmigung

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht München, 29. Kammer, durch den Vorsitzenden Richter am VG Schuffer, die Richterin am VG Kautz, den Richter Kohl sowie die ehrenamtlichen Richter Bauenfeind und Semmelbauer

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 3.9.2008

am 3.9.2008

folgendes

#### Urteil

1. Der Beklagte wird – unter Aufhebung des ablehnenden Bescheids des Landratsamtes Miesbach vom 12.2.2008 – verpflichtet, die beantragte Baugenehmigung für den Abriss des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Teils des Anwesens Wilparting 8 auf dem Grundstück FlNr. 143, Gemarkung Wilparting sowie die Errichtung zweier Wohnungen als Ersatz zu erteilen.
2. Beklagter und Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Klägers je zur Hälfte. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. ....
4. Die Berufung wird zugelassen.

### Klausur 3: »Ärger in Wilparting«

#### Tatbestand:

Der Kläger begehrt die Baugenehmigung für den Neubau von zwei Wohnungen anstelle des (abzureißenden) Wirtschaftsteils eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens.

Der Bauantrag und die Antragsunterlagen gingen am 7.1.2008 bei der Beigeladenen ein. In der Sitzung vom 24.1.2008 wurde von der Beigeladenen das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben verweigert. Mit Bescheid des Landratsamts Miesbach vom 12.2.2008, dem Kläger zugestellt am 18.2.2008, wurde der Bauantrag abgelehnt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das im Außenbereich zur Ausführung kommende Bauvorhaben planungsrechtlich unzulässig sei. Als sonstiges Vorhaben beeinträchtige es öffentliche Belange. Auf eine Teilprivilegierung könne sich der Bauherr nicht berufen, da er ein bestehendes Gebäude in seinem überwiegenden Teil durch ein neues Gebäude ersetzen wolle. Angesichts des Umfangs der Baumaßnahme könne nicht mehr von einer Änderung des Wohnteils des bisherigen landwirtschaftlichen Anwesens gesprochen werden. Beabsichtigt sei nicht die Sicherung und zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Substanz, sondern lediglich deren Ersetzung.

Mit Schreiben vom 20.3.2008, eingegangen beim erkennenden Gericht am 25.3.2008, erhob der Kläger Klage zum Verwaltungsgericht und beantragte das Landratsamt zu verpflichten, ihm die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Der Kläger bat um Nachsicht für die späte Klageerhebung und verwies darauf, dass er sich in der Zeit vom 10. bis 19.3.2008 wegen einer Blinddarmpoperation im Krankenhaus befand und es ihm daher nicht möglich gewesen sei, in dieser Zeit eine Klage zu erheben. Der Krankenhausaufenthalt wurde belegt. Er verwies weiter darauf, dass er sofort nach seiner Entlassung die Klage gefertigt habe, aber wegen der Osterfeiertage die Klage erst am 25.3.2008 beim Verwaltungsgericht einging.

Zur Begründung seiner Klage führte der Kläger aus, dass das Landratsamt von falschen Voraussetzungen ausginge, wenn es Wirtschafts- und Wohnteil des Anwesens voneinander trenne und den Wirtschaftsteil als selbstständigen Gebäudeteil betrachte. Das gesamte landwirtschaftliche Anwesen müsse vielmehr als Einheit gesehen werden. Gehe man davon aus, handle es sich ohne weiteres insgesamt um ein erhaltenswertes Gebäude. Der Wohnteil und die angrenzende Brandmauer stellten allein schon aufgrund ihres Wertes eine erhaltenswerte Bausubstanz dar und würden auch – worauf der Kläger ausdrücklich verweist – unverändert bestehen bleiben. Das beantragte Vorhaben halte zentimetergenau die ursprünglichen Maße des ehemaligen Wirtschaftsteils ein; die Fassade orientiere sich exakt an dessen Gegebenheiten.

Der Kläger beantragt,

*den Bescheid des Landratsamtes Miesbach vom 12.2.2008 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, ihm eine Baugenehmigung für den Abbruch des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Teil des Anwesens Wilparting 8 auf dem Grundstück FlNr. 143, Gemarkung Wilparting sowie für die Errichtung zweier Wohnungen als Ersatz zu erteilen.*

Der Beklagte beantragte mit Schriftsatz vom 22.4.2008, eingegangen beim Verwaltungsgericht am 25.4.2008,

*die Klage abzuweisen.*

Der Beklagte verwies darauf, dass die Klage bereits unzulässig sei, weil verfristet. Gründe, die eine Wiedereinsetzung rechtfertigen würden seien nicht erkennbar.

Im Übrigen wurde auf die Begründung des ablehnenden Bescheids vom 12.2.2008 Bezug genommen.

Die erkennende Kammer führte am 3.9.2008 einen Augenschein und eine mündliche Verhandlung durch.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Behördenakten des Landratsamts Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

Die auf Erteilung einer Baugenehmigung gerichtete Verpflichtungsklage ist zulässig.

Sie ist nicht wegen Versäumung der Klagefrist des § 74 II, I 2 VwGO unzulässig, weil dem Kläger gemäß § 60 VwGO Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren ist. Die nach § 74 II, I 2 VwGO einzuhaltende Klagefrist von einem Monat wurde zwar mit ihrem Eingang beim Verwaltungsgericht am 25.3.2008 nicht gewahrt. Da die Ablehnung des Bauantrags dem Kläger am 18.2.2008 zuzuging, hätte die Klage bis spätestens 18.3.2008 erhoben werden müssen.

Der Kläger erfüllt jedoch die Voraussetzungen für eine Wiedereinsetzung in die Klagefrist nach § 60 VwGO. Gemeinsam mit der Klageerhebung und unmittelbar im Anschluss an seine Krankheit wurde der Wiedereinsetzungsantrag gestellt. Infolge des geführten Nachweises steht zur Überzeugung der erkennenden Kammer fest, dass den Kläger wegen seiner Krankheit kein Verschulden am Versäumen der Klagefrist trifft. Dem Kläger steht das Recht zu, die Frist zur Erhebung einer Klage voll auszuschöpfen. Wird er dann durch äußere und nicht in seinem Einwirkungsbereich liegende Umstände an einer rechtzeitigen Klageerhebung gehindert, erfolgt dies ohne Verschulden.

Der Kläger ist gemäß § 42 II VwGO auch klagebefugt, da ein Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung möglich erscheint.

Die Verpflichtungsklage ist begründet.

Der Kläger hat gemäß Art. 68 I 1, 59 BayBO einen Rechtsanspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung.

Das Vorhaben ist in seiner Gesamtheit – es handelt sich um den Teilabbruch, die Änderung und die (teilweise) Nutzungsänderung einer baulichen Anlage – nach Art. 55 I BayBO genehmigungspflichtig.

Das Vorhaben ist schließlich nach Art. 68 I 1, 59 BayBO genehmigungsfähig, insbesondere gemäß §§ 29 ff. BauGB planungsrechtlich zulässig. Es befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB und ist im Sinne von § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB teilprivilegiert.

1. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB begünstigt die Änderung der bisherigen Nutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs. Die Regelung dient dem Strukturwandel in der Landwirtschaft insoweit, als eine Vielzahl von Betrieben heute nicht mehr insgesamt oder in Teilen landwirtschaftlich genutzt werden. Würde in einem solchen Fall nicht die Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude ermöglicht, wären sie dem Verfall preisgegeben.

2. Das streitgegenständliche Gebäude, dessen Nutzung (teilweise) geändert werden soll, diene einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von § 35 I Nr. 1 BauGB. Es handelt sich um ein typisches landwirtschaftliches Anwesen mit Wohn- und Wirtschaftstrakt. Im Erdgeschoss des Wirtschaftstrakts befindet sich der Stall, im Obergeschoss die Tenne. Die Aufgabe der Landwirtschaft liegt hier entsprechend § 35 IV 1 Nr. 1 c) BauGB auch nicht länger als sieben Jahre zurück.

3. Der Wirtschaftsteil soll nunmehr insgesamt zu Wohnzwecken genutzt werden. Durch § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB ist nicht nur die Nutzungsänderung eines Gebäudeteils, sondern auch die Entprivilegierung eines gesamten – ehemals landwirtschaftlich genutzten – Gebäudes möglich. Es handelt sich bei der vorliegenden Nutzungsänderung auch um die erstmalige Nutzungsänderung eines Gebäudes im Sinne von § 35 I Nr. 1 BauGB.

4. Der Begriff der Nutzungsänderung ist zudem nicht eng in einem Sinne auszulegen, dass keinerlei bauliche Veränderungen möglich wären. Dies ergibt sich schon aus den weiteren Einschränkungen in § 35 IV 1 Nr. 1 a) und b) BauGB, die ansonsten keinen Sinn machen würden, wären bauliche Änderungen nicht zulässig. Dass der Kläger beabsichtigt, Teile des einheitlichen landwirtschaftlichen Gebäudes vollständig zu erneuern, schließt daher nicht von vorneherein die Anwendbarkeit des § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB aus.

5. Das streitgegenständliche Vorhaben dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz nach § 35 IV 1 Nr. 1 a) BauGB. Danach ist eine Bausubstanz erhaltenswert,

### Klausur 3: »Ärger in Wilparting«

wenn sie sich bautechnisch in einem Zustand befindet, der es wirtschaftlich sinnvoll erscheinen lässt, sie in Stand zu setzen oder in Teilen zu ersetzen, damit sie weiterhin – für den bisherigen oder einen anderen Zweck – genutzt werden kann. Dabei kommt es auf eine Gesamtbetrachtung an, bei der regelmäßig auf das gesamte Gebäude, nicht aber auf unselbstständige Teile des Gebäudes abzustellen ist. Die Anforderung, dass noch eine »erhaltenswerte Bausubstanz« vorhanden sein muss, soll sicherstellen, dass das Gebäude insgesamt noch einen Wert darstellt, den ein vernünftiger Bauherr zweckmäßig weiternutzen würde. Von den technischen Gegebenheiten her muss das bestehende Gebäude überhaupt für eine anderweitige Verwendung in Betracht kommen. Gebäude, die zerstört sind oder sich in einem baulich technischen Zustand befinden, dessen Wiederverwendung einem Ersatz gleichkommt, scheiden aus.

Entgegen der Auffassung der Bauaufsichtsbehörde ist demnach nicht allein auf den Wirtschaftsteil des landwirtschaftlichen Anwesens des Klägers abzustellen, sondern auf den vorhandenen Gebäudebestand insgesamt. Dieser Gebäudebestand ist erhaltenswert. Der Wohnteil wird vom Kläger und seiner Familie sowie von der Mutter des Klägers schon seit Jahren bewohnt, ohne, dass es zu gesundheitlichen Einschränkungen irgend welcher Art gekommen wäre. Der Stall, das hat der durchgeführte Augenschein ergeben, ließe sich als solcher ohne weiteres weiterhin nutzen; das gleiche gilt für die Tenne. Der Gebäudebestand ist weder verfallen noch abbruchreif. Die Außenmauern müssten lediglich saniert werden, damit im Wirtschaftsteil auch eine gesunde Wohnnutzung möglich ist. Vor diesem Hintergrund erscheint es dann sachgerecht, den Kläger die für ihn (kosten)günstigere Lösung wählen und den Altbestand teilweise abrechnen zu lassen und stattdessen in gleichem Umfang Ersatzbau zu gestatten. § 35 IV 1 Nr. 1 a) BauGB verlangt nicht, dass der zum Umbau und zur Umnutzung vorgesehene unselbstständige Teil eines Gebäudes eine erhaltenswerte Bausubstanz aufweisen muss. Insgesamt muss das Gebäude – so wie hier – erhaltenswert sein.

6. Weitere Voraussetzung ist, dass die erhaltenswerte Bausubstanz einer zweckmäßigen Verwendung zugeführt wird. Darin kommt zum Ausdruck, dass die geplante Bausubstanz und ihre Funktion zur bisherigen Bausubstanz und ihrer Funktion in einem angemessenen Verhältnis stehen müssen. Grundsätzlich erlaubt der Gesetzgeber – wie sich aus § 35 IV 1 Nr. 1 f) BauGB –, dass neben den bisher der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Wohnungen, noch drei weitere Wohnungen je Hofstelle errichtet werden dürfen. Die Umnutzung eines Scheunen- und Stallteils in einen Wohnteil ist deshalb eine in diesem Sinne zweckmäßige Verwendung.

Auch wenn der Wirtschaftsteil als Teil des Gesamtbestands in einer Länge von 13 m abgerissen und neu errichtet wird, ist das angemessene Verhältnis noch gewahrt. Regelmäßig ist der Wirtschaftsteil eines landwirtschaftlichen Anwesens größer als der Wohnteil. Der Kläger könnte die Außenmauern des Stalles stehen lassen, die Ammoniakbelastung beseitigen und eine Wohnung unter Beibehaltung der Außenmauern in die Stallräume einbauen. In gleicher Weise könnte er verfahren, indem er im Obergeschoss die Verbretterung belässt und hintermauert sowie dort Fenster einbaut. Die gleiche Nutzung und Wirkung entsteht, wenn er – so wie beantragt – Teile der Außenmauern des Gesamtgebäudes vollständig erneuert. Insoweit handelt es sich nach Auffassung der erkennenden Kammer nicht um den Neubau des Gesamtgebäudes unter Einbeziehung vorhandener Bauteile, sondern um die Sanierung des Gesamtgebäudes unter Verwendung wesentlicher Teile der bisherigen Bausubstanz, denn der gesamte landwirtschaftliche Wohnteil, einschließlich der Brandwand, bleibt erhalten.

7. Auch die äußere Gestalt des Gebäudes – so wie es § 35 IV 1 Nr. 1 b) BauGB verlangt – bleibt im Wesentlichen gewahrt. Die äußere Gestalt eines Gebäudes wird in erster Linie durch seine Ausmaße, in zweiter Linie durch die Einzelheiten der Gestaltung, wie Größe und Anordnung der Fenster bestimmt. Das streitgegenständliche Vorhaben bleibt von seinen Ausmaßen und damit in seiner Kubatur unverändert. Der Umfang des neu hinzukommenden Wohnteils entspricht dem Umfang des bisherigen Wirtschaftsteils.

Die äußeren Gestaltungselemente des Wirtschaftsteils werden zwar durch den Einbau von Fenstern und Türen sowie eines Balkons verändert, diese Veränderung sind aber von der Begünstigung mit umfasst. Die prägende äußere Gestalt des Gebäudes bleibt erhalten, da der objektive Betrachter nach die vor den Eindruck eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes

hat, das von der äußeren Gestalt her den im Gebiet der Beigeladenen üblichen landwirtschaftlichen Gebäuden entspricht.

8. Die Voraussetzungen von § 35 IV 1 Nr. 1 c)–g) BauGB sind erfüllt, ohne dass es einer weiteren Begründung hierzu bedürfte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 I VwGO

Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst, weil sie keinen Antrag gestellt hat (§ 162 III VwGO).

Der Auspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 ff. VwGO.

Die Berufung war wegen grundsätzlicher Bedeutung zuzulassen nach §§ 124a I, 124 II Nr. 3 VwGO.

(Rechtsbehelfsbelehrung ordnungsgemäß)

Schuffer Kautz Kohl

(Es folgt ein ordnungsgemäßer Beschluss über den Streitwert)

Anlage 2:

Landratsamt Miesbach  
Rosenheimer Str.3  
83714 Miesbach

12.2.2008

Herr  
Hans Hinterholzer  
Wilparting 8  
83737 Irschenberg

zu ihrem Bauantrag vom 7.1.2008

Sehr geehrter Herr Hinterholzer,

das Landratsamt Miesbach erlässt folgenden

Bescheid

1. Der Bauantrag vom 7.1.2008 für ..... wird abgelehnt.
2. Sie haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.
3. Für diesen Bescheid werden Kosten iHv 62,50 € erhoben.

Gründe

I.

II.

Das Landratsamt Miesbach ist gemäß Art. 53 I BayBO, Art. 3 BayVwVfG zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Das nach Art. 55 I BayBO genehmigungspflichtige Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig.

Als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 II BauGB, das im planungsrechtlichen Außenbereich errichtet werden soll, beeinträchtigt es öffentliche Belange gemäß § 35 III BauGB. So widerspricht es nach § 35 III 1 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Irschenberg, der im fraglichen Bereich eine Fläche für Landwirtschaft darstellt. Darüber hinaus hat der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg mit Beschluss vom 24.1.2008, dem Landratsamt zugegangen am 28.1.2008, das nach § 36 I BauGB erforderliche Einvernehmen verweigert.

### Klausur 3: »Ärger in Wilparting«

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 6, 8 I, 10 I KG i. V. m. lfd. Nr. 2. I. 1 des KV.  
(ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung)

Friederike Feil  
Regierungsrätin

---

#### Anlage 3:

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 24.1.2008  
TOP 4: Bauantrag Hans Hinterholzer

Gemeinderatsmitglieder: 17 anwesend: 17

Der 1. Bürgermeister verliest ein Schreiben des Antragstellers, das er einige zuvor erhalten hat. Im Anschluss daran wird darüber beraten, ob das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erteilt werden kann.

Gemeinderat Schwarz führt aus, dass es sich um eine alteingesessene Familie handelt, die darin unterstützt werden sollte, eine bestehende Bausubstanz sinnvoll zu nutzen.

Gemeinderätin und 3. Bürgermeisterin Bauer weist daraufhin, dass die Zustimmung erteilt werden müsse, sollte es sich um ein nach dem Baugesetzbuch zulässiges Vorhaben handeln. Sie selbst gehe davon aus, dass die Neuerrichtung eines Wohngebäudes, das ohne weiteres selbstständig genutzt werden könne, im Außenbereich nicht zulässig sei und im Falle einer Genehmigung eine nicht überschaubare Anzahl von Bezugsfällen befürchten lasse, da es sowohl im Gemeindegebiet wie überhaupt im Landkreis eine Reihe vergleichbarer landwirtschaftlicher Anwesen gebe, die einer anderen Nutzung zugeführt werden können und sollen.

**Beschluss:**  
Die Erteilung des Einvernehmens wird mit 12 zu 2 Stimmen bei 3 Enthaltungen verweigert, um den Außenbereich vor einer Zersiedelung zu schützen.

---

#### Anlage 4:

Rechtsanwalt  
Gustl Gast  
Königstraße 5  
83022 Rosenheim

20.3.2008

Bayerisches Verwaltungsgericht  
München  
Bayerstraße 30  
80335 München

Eingang VG: 25.3.2008

In der Verwaltungsstreitsache

Hans Hinterholzer  
Wilparting 8  
83737 Irschenberg

bevollmächtigt: Unterfertigende

gegen

Landratsamt Miesbach,  
vertreten durch den Landrat Dr. Ludwig Leidl

wegen

Baugenehmigung

zeige ich unter Vorlage einer Vollmacht die Vertretung des Klägers an und beantrage:

1. Der ablehnende Bescheid des Landratsamtes Miesbach vom 12.2.2008 wird beseitigt.
2. Das Landratsamt wird verurteilt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

Zur Begründung führe ich Folgendes aus:

Die Ablehnung des Bauantrags ist rechtswidrig, so dass sie aufzuheben ist. Das Landratsamt hätte das Vorhaben genehmigen müssen, da es am vorgesehenen Standort im Außenbereich zulässigerweise ausgeführt werden darf.

Wie die Regelung des § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB zeigt, sollen Gebäude, die – wie hier der Stall und die Tenne – ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden, aber dafür nicht mehr gebraucht werden, einer anderen Nutzung zugeführt werden können, damit die Bausubstanz nicht verfällt. Dabei lässt das Gesetz und das ergibt sich ebenfalls aus der genannten Norm, auch eine bauliche Änderung, wie hier den Abriss des ehemaligen Wirtschaftsteils und als Ersatz einen Neubau in identscher Größe zu. Dadurch wird zudem die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt, wenn es von den Ausmaßen aussieht, wie zuvor.

Im Übrigen ist dem Kläger Wiedereinsetzung in die Klagefrist nach § 60 VwGO zu gewähren. Ausweislich der beiliegenden ärztlichen Bescheinigung befand sich der Kläger vom 10. bis 19.3.2008 krankheitsbedingt in der Klinik. Die Blinddarmoperation erfolgte am 10.3.2008. Zwar konnte mein Mandant am 15.3.2008 das Krankenbett wieder verlassen, allerdings musste er sich auf ärztlichen Rat noch schonen, so dass er mich nicht rechtzeitig vor Ablauf der Klagefrist aufsuchen und mandatieren konnte. Das fällt nicht in den Verantwortungsbereich des Klägers, der das Recht hat die Klagefrist vollständig ausschöpfen zu können.

Ausdrücklich möchte ich betonen, dass es legitim ist, wenn der Kläger für sein Vorhaben den kostengünstigeren Weg wählt. Die Mauern des ehemaligen Stalles sind stark ammoniakbelastet. Zwar könnten die Mauern belassen werden; auch wäre eine entsprechende Sanierung technisch möglich. Allerdings würde dies mehr als 200 000 € kosten, während bei einem Abriss des Wirtschaftsteils und einem Neubau nur etwa 100 000 € nötig wären. Schon daran ist erkennbar, dass eine Sanierung für meinen Mandanten unzumutbar ist.

Die Tenne im Obergeschoss besteht derzeit zwar nur aus einer Holzummantelung. Allerdings kann diese ohne weiteres hintermauert und so für eine Wohnnutzung ertüchtigt werden, ohne dass es groß auffällt. Dass sowohl im Erd- wie im Obergeschoss ausreichend Fenster, eine Terrasse- und Balkontür eingebaut sowie im Obergeschoss ein Balkon angebaut werden, ist logische Folge der Regelung des § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB und entspricht in der Ausführung der Typik von Wohngebäuden im bayerischen Oberland.

Gustl Gast  
Rechtsanwalt

Anlage 5:

Landratsamt Miesbach  
Rosenheimer Straße 3  
83714 Miesbach

24.4.2008

An das  
Bayerische Verwaltungsgericht  
München  
Bayerstraße 30  
80355 München

In der Verwaltungsstreitsache Hans Hinterholzer gegen Freistaat Bayern werden die Behördenakten vorgelegt.

Es wird beantragt, die Klage abzuweisen.

### Klausur 3: »Ärger in Wilparting«

Die Klage ist bereits unzulässig, weil sie nicht fristgerecht erhoben wurde. Darüber hinaus ist die Klage auch unbegründet, da der Kläger keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung hat. Das Vorhaben ist planungsrechtlich unzulässig. Insoweit verweisen wir auf unseren Bescheid vom 12.2.2008.

Ergänzend ist auszuführen, dass es sich schon nach der klägerischen Einlassung bei dem streitgegenständlichen Gebäudeteil des Anwesens Wilparting 8 um einen solchen handelt, der für eine Wohnnutzung offensichtlich in keiner Weise geeignet ist, wenn eine Sanierung mehr als das Doppelte an Kosten verursachen würde als ein Neubau.

Friederike Feil  
Regierungsrätin

#### Vermerk für die Bearbeiter:

Der Berufungsschriftsatz von Rechtsanwältin Dr. Anzinger ist zu fertigen.

Es ist davon auszugehen, dass der dargestellte Sachverhalt für das Abfassen der Rechtsmittelschrift ausreicht.

Soweit in der Rechtsmittelschrift ein Eingehen auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese hilfsgutachterlich zu behandeln.

# beck-shop.de