

KLAUSUR NR. 1439

ÖFFENTLICHES RECHT

(BEARBEITUNGSZEIT: 5 STUNDEN)

Wohl & Förster
Rechtsanwälte

Bielefeld, 5.5.2025

Aktenvermerk

Herr Ralf Abend, den unsere Kanzlei schon häufiger vertreten hat, hat mir am 5. Mai 2025 die beiliegenden Unterlagen (*Anlagen 1 bis 3*) übergeben. Er ist Alleinerbe des Bauunternehmers Josef Abend, der am 28. Februar 2025 verstorben ist. Bei der Durchsicht der Unterlagen seines Vaters stieß er jetzt erst auf die nunmehr uns übergebenen verwaltungsrechtlichen Schriftwechsel, die offensichtlich bis kurz vor dem Tod des Herrn Josef Abend geführt wurden. Es handelt sich um zwei baurechtliche Angelegenheiten.

Da die umstrittene Halle immer noch unfertig auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/1 der Gemarkung Bielefeld-Nord steht, glaubt Herr Abend, dass die Behörde demnächst auf ihn zukommen wird. Er bittet um Prüfung, ob gegen den Bescheid der Stadt Bielefeld noch etwas unternommen werden kann, insbesondere ob eine Klage zu erheben ist. Er will in Fortführung des Unternehmens seines Vaters die Halle fertig stellen.

Außerdem fragt er, ob die Rücknahme der Baugenehmigung für das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 333/2 der Gemarkung Bielefeld-Nord rechtmäßig war und ob das diesbezügliche Verfahren weitergeführt werden kann.

Rechtsanwalt Wohl

Anlage 1

Stadt Bielefeld

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
- Bauaufsichtsbehörde -

Bielefeld, 12.2.2025

August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Herrn
Josef Abend
Südallee 121
33613 Bielefeld

PZU

**Errichtung einer Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 22/1 der Gemarkung
Bielefeld-Nord**

Baugenehmigung vom 19. Februar 2024

V e r f ü g u n g

Sehr geehrter Herr Abend!

1. Meine Baugenehmigung vom 19. Februar 2024 - Az 560/24 - für die Halle auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/1 der Gemarkung Bielefeld-Nord nehme ich hiermit zurück.
2. Ich verpflichte Sie, die auf dem genannten Grundstück bereits teilweise errichtete Halle innerhalb von drei Monaten nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheides zu beseitigen.
3. Für den Fall der Nichterfüllung der unter Ziffer 2. genannten Anordnung drohe ich ein Zwangsgeld in Höhe von 2.500,-- € an.

Begründung

I.

Sie haben am 27.09.2022 eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle (24 m auf 17 m) auf dem Innenbereichsgrundstück Fl. Nr. 22/1 der Gemarkung Bielefeld-Nord erhalten. Der Bau wurde Anfang des Jahres 2023 begonnen, dann allerdings durch meinen Bescheid vom 04.07.2023 eingestellt, da bei einer Baukontrolle festgestellt wurde, dass die Halle abweichend von den Bauvorlagen errichtet wurde. Der bis dahin aufgestellte Rohbau hatte bereits eine Höhe von über einem Meter über den insgesamt genehmigten Maßen erreicht. Außerdem war die 7 m hohe Halle um über einen Meter nach Süden versetzt worden, so dass der dortige Grenzabstand zum Grundstück des Theo Müller lediglich 1,20 m betrug.

Am 19.2.2024 wurde Ihnen auf Ihren Bauantrag, eingegangen am 17.1.2024, eine Baugenehmigung für die Halle in ihren neuen Ausmaßen erteilt (Az 560/24).

Insoweit fand sich die Unterschrift des Theo Müller auf den Bauunterlagen. Diese Erklärung wurde durch Schreiben vom 18.1.2024 widerrufen. Gegen die Baugenehmigung erhob ihr Nachbar Theo Müller Klage, über welche noch nicht entschieden ist.

II.

Die Baugenehmigung kann unter den erleichterten Voraussetzungen des § 50 VwVfG NRW zurückgenommen werden, da über die Klage Ihres Nachbarn Theo Müller noch nicht entschieden ist. Diese Klage ist zulässig und begründet. Durch die Klage konnte kein schutzwürdiges Vertrauen in den Bestand des Vorhabens entstehen, da Sie jederzeit mit einer Aufhebung rechnen mussten. Aufgrund der durch die Rücknahme fehlenden Baugenehmigung ist das zu keiner Zeit genehmigungsfähige Vorhaben jetzt auch formell nicht mehr baurechtskonform, so dass der Abriss gem. § 82 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW angeordnet werden darf.

Das öffentliche Interesse an der Herstellung rechtmäßiger Zustände überwiegt Ihre Interessen. Dies gilt sowohl für die Entscheidung nach § 48 VwVfG NRW als auch für diejenige nach § 82 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW, da auch ein besonderes wirtschaftliches Interesse nicht vorliegt. Die Beseitigung der Halle, deren Errichtung zu Beginn rechtswidrig war, erfordert keinen Kostenaufwand, der zu unzumutbaren Belastungen führt.

Auch das Interesse Ihres Nachbarn Theo Müller ist insoweit zu berücksichtigen, da dessen Rechte durch die Grenzüberschreitung verletzt werden.

Die Androhung von Zwang ist zum Schutz der Rechte Ihres Nachbarn angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A. Stephan Thomas

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats ab Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Minden erheben.

Empfängerabschnitt der Postzustellungsurkunde.
Bescheid am 17.2.2025 an Josef Abend persönlich zugestellt.

Anlage 2

Stadt Bielefeld

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
- Bauaufsichtsbehörde -

Bielefeld, 1.2.2024

August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Herrn
Josef Abend
Südallee 121
33613 Bielefeld

Übergabe-Einschreiben

Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 333/2 der
Gemarkung Bielefeld-Nord
Baugenehmigung vom 27.9.2022

V e r f ü g u n g

Sehr geehrter Herr Abend!

Ihre Baugenehmigung vom 27.09.2022 - Az 480/22 - für das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 333/2 der Gemarkung Bielefeld-Nord nehme ich hiermit zurück.

Begründung

I.

Ich habe Ihnen am 27.09.2022 eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 333/2 der Gemarkung Bielefeld-Nord erteilt. Zum damaligen Zeitpunkt bestand für dieses Gebiet ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der ein reines Wohngebiet festlegte. Das Vorhaben entsprach den Festsetzungen des Plans.

Ihre dortigen Nachbarn, das Ehepaar Rainer und Elfriede Meier, Zur Aussicht 1, 33613 Bielefeld, erhoben eine Anfechtungsklage beim Verwaltungsgericht Minden. Gleichzeitig wurde von dem Ehepaar ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan gestellt. Letzterer hatte Erfolg; mit Urteil vom 15.12.2022 wurde der Bebauungsplan durch das OVG Nordrhein-Westfalen für unwirksam erklärt. Ein neuer Bebauungsplan existiert nicht. Damit liegt das Grundstück Fl. Nr. 333/2 im Außenbereich.

Die Feststellung der Unwirksamkeit des Plans durch das OVG Münster wird insbesondere auf Abwägungsmängel gestützt. Das Gericht führt insbesondere aus:

Durch einen Vollzug des Bebauungsplans werden Natur und Landschaft an einer besonders reizvollen Stelle in grobem Umfang betroffen, das Orts- und Landschaftsbild empfindlich gestört und die besonders herausragende Aussicht von dem an den Grundstücken vorbeiführenden Wanderweg zunichte gemacht. Diese Belange von Natur, Freizeit und Erholung wurden in der Abwägung übersehen. Für die planerische Weiterentwicklung der Gemeinde hat das Gebiet keine besondere Relevanz, da nur 7 Grundstücke als Bauland ausgewiesen werden sollen. Dies steht außer Verhältnis zu den Nachteilen für die außergewöhnliche Landschaft, die durch die Bebauung zerstört würde. Das Gemeindegebiet bietet genügend andere Flächen, um Bauland ausweisen zu können.

II.

Die Baugenehmigung konnte unter den erleichterten Voraussetzungen des § 50 VwVfG NRW zurückgenommen werden. Eine zu berücksichtigende Vertrauensposition in den Bestand der Baugenehmigung ist nicht entstanden. Das öffentliche Interesse an der Herstellung rechtmäßiger Zustände überwiegt Ihre Interessen.

Die Rücknahme erfolgt nach § 48 Abs. 1 VwVfG NRW, da die Baugenehmigung den öffentlichen Interessen widerspricht. Das ergibt sich insbesondere aus den

vom OVG Nordrhein-Westfalen genannten Gründen gegen die Bebauung des Gebietes, die in der Normenkontrollentscheidung deutlich wurden. Auf diese Gründe wird verwiesen.

Die Rücknahmefrist des § 48 Abs. 4 VwVfG NRW spielt gem. § 50 VwVfG NRW keine Rolle. Besondere Investitionen, die ein Vertrauen in den Bestand der Genehmigung schutzwürdig erscheinen lassen, liegen nicht vor. Der Bau wurde noch nicht begonnen. Nach Ihren eigenen Auskünften in der Anhörung vom 03.01.2024 wurden noch nicht einmal Verträge mit Bauhandwerkern geschlossen.

Nach alledem überwiegt das öffentliche Interesse an der Rücknahme, da das Grundstück Fl. Nr. 333/2 unter allen Umständen von Bebauung freizuhalten ist.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A. Stephan Thomas

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats ab Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Minden erheben.

Anlage 3

Klageschrift, mit der Josef Abend frist- und formgerecht Anfechtungsklage zum VG Minden erhoben hat.

Eine mündliche Verhandlung hat bisher nicht stattgefunden.

Anlage 4

Kopie eines Urteils des VG Minden beigelegt, in dem die Klage der Eheleute Meier am 20.06.2024 gegen die Baugenehmigung (Az 480/22) abgewiesen wurde, da eine Verletzung drittschützender Normen nicht festgestellt werden konnte. Die Kläger befänden sich nicht im Planbereich, sondern ihr Grundstück sei das letzte Innenbereichsgrundstück und daher anders zu beurteilen. Die von ihnen geltend gemachte besondere Aussicht genüge nicht zur Bejahung einer Rechtsverletzung. Das Urteil wurde rechtskräftig.

Bearbeitungsvermerk

1. Erstellen Sie ein Gutachten aus anwaltlicher Sicht über die verfahrensrechtlichen Möglichkeiten und die jeweilige materielle Rechtslage in den beiden baurechtlichen Fällen. Es ist auf alle angesprochenen Rechtsfragen einzugehen.
2. Der Sachbericht ist erlassen.
3. Die Halle befindet sich nicht in einem in § 6 Abs. 5 S. 2 BauO NRW genannten Gebiet.
4. Das Grundstück Fl. Nr. 333/2 liegt im Außenbereich.
5. Von ordnungsgemäßen Anhörungen bzgl. aller Bescheide ist auszugehen.
6. Soweit sich aus der Akte nichts Gegenteiliges ergibt, gehen Sie davon aus, dass die für Fristen maßgeblichen Tage keine Samstage oder Sonntage waren.
7. Die Anforderungen des § 55d VwGO wurden, soweit einschlägig, beachtet.