

# Klausur Nr. 1a

## Öffentliches Recht – Sachsen-Anhalt

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

---

Rechtsanwalt  
Werner Bartels  
Platanenallee 33  
39576 Stendal

VG Magdeburg Eingang über beA: 2.2.2025 11 K 942.25
--------------------------------------------------------------

Verwaltungsgericht Magdeburg  
Breiter Weg 203,  
39104 Magdeburg

Stendal, 29. Januar 2025

In der Verwaltungsrechtssache  
Kerstin Kramer, Nymphenburger Straße 21, 39579 Goldbeck

Klägerin,

vertreten durch den Unterfertigenden

gegen

den Landkreis Stendal, vertreten durch den Landrat, Postfach 10 0176, 39576 Stendal,

Beklagter

wegen Anfechtung

stelle ich zunächst unter Beilegung einer Originalvollmacht fest, dass die Klägerin die von ihrem Rechtsvorgänger am 12. Juni 2024 erhobene Klage gegen die Teilbaugenehmigung vom 18. Mai 2024, in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 10. Juni 2024, für die Aushebung der Baugrube sowie die Errichtung des ersten Untergeschosses auf dem Grundstück Fl. Nr. 277/2, Obere Ringstraße 22, der Gemarkung Goldbeck, Az. 1229/24-Sk weiterführt, der damals unter dem Az. 11 K 2987.24 gestellte Antrag auf Aufhebung dieser Genehmigung bleibt bestehen. Es wird beantragt, dass diese Klage mit der nachfolgenden Klage verbunden wird. Außerdem erhebe ich namens und in Auftrag der Klägerin Klage mit dem Antrag:

I. Die Baugenehmigung vom 7. November 2024, in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 1. Dezember 2024, für die Errichtung eines dreiteiligen Gebäudes mit 8 Eigentumswohnungen, einem Boardinghaus und einem Bürogebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 277/2 der Gemarkung Goldbeck wird aufgehoben.

II. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits

### **B e g r ü n d u n g:**

Frau Kerstin Kramer ist einzige Tochter und Alleinerbin von Herrn Sebastian Kramer, der vormals Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 279 der Gemarkung Goldbeck, Obere Ringstraße 21, Landkreis

Stendal, war. Dieses Grundstück und auch die westlich daran angrenzenden Grundstücke Fl. Nr. 280 und 281 standen alle im Eigentum des Rechtsvorgängers der Klägerin und gingen durch den Erbfall auf die Klägerin über. Sowohl das Baugrundstück Fl. Nr. 277/2 als auch die drei gerade genannten Nachbargrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße“ der Gemeinde Goldbeck, der im Jahr 1972 aufgestellt wurde und für diese vier Grundstücke ein Gewerbegebiet, für die südlich angrenzenden Grundstücke ein allgemeines Wohngebiet und für die noch weiter südlich gelegenen Grundstücke ein reines Wohngebiet festsetzt.

Herr Kramer war bis zu seinem Tod Geschäftsführer der „Gemeinsam sind wir stark GmbH“, die auf den Grundstücken Fl. Nr. 279 und 280 eine Werkstatt für behinderte Menschen nach dem Sozialgesetzbuch IX betreibt. Diese umfasst eine Metallfertigung (Stanzen, Schweißen und Zerspannen), Pulverbeschichtung, Werkzeug- und Vorrichtungsbau, Laserbeschriftung, Montage, Verpackung und Hauswirtschaft. Bei der Metallfertigung werden die Lärmgrenzwerte für Gewerbegebiete eingehalten. Das Grundstück Fl. Nr. 281 ist gewerblich vermietet an einen Großhandelsbetrieb für Büromaterial.

Mit Bescheid vom 18. Mai 2024 erteilte das Landratsamt Stendal für das Vorhaben auf Fl. Nr. 277/2 eine Teilbaugenehmigung für den Aushub der Baugrube und die Errichtung des Untergeschosses. Das Vorhaben wurde bereits in den zugrunde liegenden Anträgen als dreiteiliges Gebäude mit 8 Eigentumswohnungen, einem Boardinghaus und einem Bürogebäude beschrieben. Dabei wurde schon innerhalb der Teilbaugenehmigung für das Wohngebäude eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzung erteilt.

Die Teilbaugenehmigung, die die Aushebung der Baugrube und die Errichtung des Untergeschosses erlaubte, wurde dem Rechtsvorgänger der Klägerin, der die Baupläne nicht unterschrieben hatte, am 22. Mai 2024 zugestellt. Erlassen wurde dieser Bescheid am 18. Mai 2024. Der Rechtsvorgänger der Klägerin legte dagegen nach ordnungsgemäß eingeleitetem, aber erfolglosem Vorverfahren am 15. Juni 2024 eine Anfechtungsklage ein, die nicht weiter begründet wurde und über die auch noch nicht entschieden wurde, daher soll diese Klage jetzt weitergeführt werden.

Durch Bescheid des Landratsamtes Stendal vom 7. November 2024 wurde die endgültige Baugenehmigung für den Abbruch der seit 10 Jahren leerstehenden ehemaligen Gewerbehalle und den Bau des streitgegenständlichen Gebäudes mit Eigentumswohnungen, einem Boardinghaus und einem Büroteil erteilt. Das Vorhaben befindet sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt, aber es könne eine Ausnahme nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Insgesamt sei zweifelhaft, ob die Festsetzung als Gewerbegebiet für die vier Grundstücke noch aufrechterhalten werden könne, da nur noch auf dem Gelände des Rechtsvorgängers ein gewerblicher Betrieb existiere. Alle anderen Betriebe waren eingestellt worden. Die Werkstatt für behinderte Menschen sei außerdem eher als Anlage für soziale Zwecke zu verstehen und nicht als „normaler“ Gewerbebetrieb.

Innerhalb dieser Genehmigung wurde eine weitere Ausnahme von den festgesetzten Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO erteilt, das neue Vorhaben überschreitet diese Baugrenze um immerhin einen Meter. Die Baugrenzen haben aber eine ähnliche Funktion wie die Abstandsflächen, so dass von einem Drittschutz ausgegangen werden muss. Bei Erteilung der Ausnahme, die im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, hat das Landratsamt keine besonderen Erwägungen angestellt, daher liegt diesbezüglich ein Ermessensausfall vor. Schon deshalb muss die Klage begründet sein.

Der Rechtsvorgängerin der Klägerin, der auch diese Pläne nicht unterschrieben hatte, hat auch gegen diese Genehmigung ordnungsgemäß das Vorverfahren durch Widerspruch eingeleitet. Der Widerspruchsbescheid vom 1. Dezember 2024 wurde an den Rechtsvorgänger der Klägerin, am 2. Dezember 2024 durch ein Übergabe-Einschreiben zugestellt, das am 1.12.2024 zur Post gegeben worden war. Am 16. Dezember starb der Rechtsvorgänger der Klägerin an einem Gehirntumor. Nach einem ärztlichen Gutachten, das der Klage beigelegt ist, verhinderte dieser Tumor die freie Entscheidungsfähigkeit des Vaters der Klägerin, er war nach diesem Gutachten ab Ende November 2024 geschäftsunfähig.

Am 18. Januar 2025 meldete sich Frau Kerstin Kramer in der Kanzlei. Sie gab an, einzige Tochter des Verstorbenen zu sein. Bisher hatte sie ihren Wohnsitz in Frankreich und konnte sich daher erst jetzt um weitere Angelegenheiten des Verstorbenen kümmern, da es so lange gedauert hatte, bis sie ausfindig gemacht worden war und vom Tod ihres Vaters, mit dem sie seit langem keinen Kontakt mehr hatte, erfuhr. Sie will aber das Lebenswerk ihres Vaters fortsetzen, die Werkstatt soll im gleichen Umfang erhalten oder evtl. sogar erweitert werden. Sie will daher die Genehmigungen nunmehr anfechten bzw. die erste Klage ihres Vaters fortsetzen. Für den Fall, dass das Gericht dafür einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand für notwendig erachtet, wird dieser ausdrücklich gestellt, in der Anlage zu diesem Schriftsatz findet sich auch eine eidesstattliche Versicherung der Klägerin über den geschilderten Sachverhalt. Da die Klägerin vorher schon im Landratsamt Stendal vorstellig geworden war, wurden der Widerspruchsbescheid bereits am 12. Januar 2025 noch einmal an die Klägerin gerichtet und am 14. Januar 2025 persönlich an sie zugestellt.

Die Klage ist begründet, da sowohl die Teilbaugenehmigung für den Baugrubenaushub und die Errichtung des Untergeschosses als auch die endgültige Baugenehmigung für das Gesamtvorhaben rechtswidrig ist und die Klägerin als nunmehrige Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 279 durch beide Genehmigungen in ihren Rechten verletzt wird.

Dies folgt daraus, dass die Genehmigung für ein Vorhaben erteilt wird, das in mehrfacher Hinsicht in drittschutzverletzender Weise vom Bebauungsplan abweicht. Unverständlich ist bereits die Gewährung einer Ausnahme von der Festsetzung als Gewerbegebiet. Zwar ist es richtig, dass der Betrieb der Werkstatt mittlerweile neben dem Bürobedarfshandel der einzige Gewerbebetrieb in dieser Gegend ist, auch auf den anderen als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücken findet keine gewerbliche Tätigkeit statt. Dennoch kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes funktionslos geworden ist. Bloße Zweifel an der Realisierungsfähigkeit reichen hier nicht aus, sondern ein Bebauungsplan tritt nur außer Kraft, wenn offenkundig ist, dass er seine Funktion als Steuerungsinstrument verloren hat. Dies ist hier nicht der Fall, das Baugebiet kann nicht etwa als Mischgebiet eingestuft werden, vielmehr ist hier mit der metallverarbeitenden Werkstatt und dem Bürobedarfs-Großhandel eine gewerbliche Nutzung erkennbar, die das nur vier Parzellen umfassende Gewerbegebiet durchgehend prägt. Der Umstand, dass angrenzend an das Gewerbegebiet Wohngebiete festgesetzt wurden und dort auch Wohnbebauung entstanden ist, führt nicht zur Funktionslosigkeit. Es muss jetzt zwar Rücksicht auf die Wohnbebauung genommen werden und die für ein Gewerbegebiet geltenden Lärmimmissionsrichtwerte können nicht mehr voll ausgeschöpft werden. Das führt aber nicht dazu, dass damit in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässige Nutzungen generell nicht mehr zugelassen werden könnten.

Das geplante Wohngebäude und das Boardinghaus sind jedenfalls in einem Gewerbegebiet nicht zulässig, die Klägerin ist dadurch in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt. Die erteilte Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ist schon deshalb rechtswidrig, da damit die Grundzüge der Planung berührt werden. Außerdem betrifft der Grund für die Befreiung, nämlich die angrenzende

Wohnbebauung, nicht nur das Baugrundstück, sondern alle drei im Gewerbegebiet liegenden Grundstücke. Damit verliert die Befreiung aber ihren Einzelfallcharakter, so eine Änderung kann dann nur durch eine Änderung des Bebauungsplans, aber nicht durch die Erteilung einer Befreiung erfolgen.

Außerdem kommt noch ein weiterer Grund dazu. Das Baugrundstück liegt zwar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, so dass es für jedermann erreichbar ist, aber es besteht gar kein Kanalanschluss, bislang erfolgte eine Einleitung des kaum anfallenden Abwassers in eine Abwassergrube, die in unregelmäßigen Abständen geleert wurde. Nunmehr heißt es in der Baugenehmigung für den Umbau, dass „für die Abwasserbeseitigung ein gesondertes Verfahren erforderlich“ sei. Die weitere Benutzung der Abwassergrube wird für die neue Nutzung ausgeschlossen.

Eine Abwasserbeseitigung ist bei einem derart großen Vorhaben aber problematischer als bei der bisherigen Nutzung, es wird wesentlich mehr davon anfallen schon aufgrund des wesentlich höheren Personenandrangs. Aus Gründen der Lage des Kanals und der sonstigen Grundstücke müsste eine notwendige Leitungslegung zum Hauptkanal über das Grundstück der Klägerin führen, womit keinesfalls ein Einverständnis besteht. Auch diese nicht gesicherte Erschließung führt zur Rechtswidrigkeit der Genehmigung. Die Klägerin hat kein Interesse daran, dass auch noch ein Notleitungsrecht eingeräumt werden müsste.

Damit sind die Teilbaugenehmigung und die Baugenehmigung aufzuheben.

Unterschrift *Bartels*, Rechtsanwalt

---

Als Anlagen waren der Klageschrift beigelegt eine von der Klägerin unterzeichnete Prozessvollmacht, alle für einen Wiedereinsetzungsantrag erforderlichen Unterlagen sowie ein die Alleinerbenstellung der Klägerin bestätigender Erbschein und Abschriften der erteilten Genehmigungen sowie eine Kopie der vom Rechtsvorgänger der Klägerin am 15. Juni 2024 gegen die Teilbaugenehmigung und den entsprechenden Widerspruchsbescheid erhobenen Klage. Ebenfalls beigelegt war ein ärztliches Gutachten, das die Geschäftsunfähigkeit des Vaters der Klägerin ab Ende November 2024 bestätigte.

---

Die Klageschrift wurde am 8.2.2025 an das Landratsamt Stendal übermittelt mit der Bitte um Stellungnahme binnen vier Wochen und Einreichung der zugehörigen Behördenakten. Des Weiteren erging ein Beschluss, wonach die Neuturm-GmbH als Bauherrin des Vorhabens zum Rechtsstreit beigelegt wurde. Die Klage wurde mit dem Verfahren 11 K 2987.24 verbunden.

---

Landkreis Stendal,  
Landratsamt,  
Postfach 10 01 76,  
39576 Stendal

Verwaltungsgericht Magdeburg  
Breiter Weg 203,  
39104 Magdeburg

VG Magdeburg Eingang über beA: 22.2.2025 11 K 942.25 11 K 2987.24
-------------------------------------------------------------------------------

Stendal, 18.2.2025

Verwaltungsrechtsstreitsache Kerstin Kramer ./ Landkreis Stendal, Az. 11 K 942.25 u.a.

Namens und in Auftrag des Landkreises werden in dieser Angelegenheit folgende Anträge gestellt:

I. Die Klage wird abgewiesen

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens

**Begründung:**

Die erhobene Klage ist jedenfalls bzgl. der Teilbaugenehmigung schon unzulässig, gegen die Teilbaugenehmigung kann die Klage nicht weitergeführt werden, sie ist in der endgültigen Baugenehmigung aufgegangen.

Aber auch bzgl. der Baugenehmigung bestehen erhebliche Bedenken gegen die Zulässigkeit, da die Klage zu spät erhoben wurde. Der Tod des Vaters der Klägerin ist bedauerlich, aber deshalb hätte die Klägerin doch die Frist des § 74 VwGO einhalten müssen. Die Baugenehmigung war bereits bestandskräftig, als sie auf die Klägerin übergang. Der Zeitraum zwischen der Zustellung des Widerspruchbescheids bei dem Rechtsvorgänger und der Klageerhebung überschreitet deutlich die Monatsfrist des § 74 VwGO. Die nochmalige Zustellung des Widerspruchbescheids an die Klägerin selbst spielt keine Rolle mehr.

Die Klage ist aber auch unbegründet. Die vom Klägervorteiler ausgebreiteten Rechtspositionen vermitteln der Klägerin keinen Drittschutz. Selbst bei –natürlich bestrittener- objektiver Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung kann die Klage daher keinen Erfolg haben. Zwar ist es richtig, dass eine Anschlussleitung zum Abwasserkanal – die bislang nicht besteht – wegen der besonderen Geländestruktur nur über das Grundstück der Klägerin erfolgen kann, aber das ist kein im Bereich der Baugenehmigung zu prüfender Aspekt. Die Ausnahmen, die für das Vorhaben erteilt wurden, haben ebenfalls keine Nachbarrelevanz, da nicht von drittschützenden Regelungen befreit wurde. Dann muss sich die Behörde auch nicht um nachbarschaftliche Belange kümmern. Zutreffend ist, dass bei der Erteilung der Befreiungen nur jeweils ausgeführt wurde, dass nachbarliche Belange nicht erkennbar seien und eine entsprechende Würdigung damit nicht erforderlich sei. Eine umfassendere Stellungnahme zu nachbarschaftlichen Belangen ist aber auch nicht angezeigt.

Der Gebietserhaltungsanspruch kann ebenfalls nicht verletzt sein. Das Landratsamt ist der Auffassung, dass der Bebauungsplan aufgrund der Festsetzung von nur vier Grundstücken als Gewerbegebiet, von denen lediglich zwei gewerblich genutzt werden, nicht mehr aktuell sein kann. Insbesondere die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung im Süden des Gebietes verhindert, dass in dem Gewerbegebiet sich ein Betrieb ansiedeln kann, der die für ein Gewerbegebiet üblichen Immissionen verursachen kann. Aufgrund der Nähe der Wohnbebauung könnte sich hier nur sauberes und leises Gewerbe niederlassen. Damit ist aber die Festsetzung obsolet geworden, so dass eine Ausnahme unter erleichterten Voraussetzungen erteilt werden konnte.

Auch die Ausnahme von der Baugrenze konnte erteilt werden. Die Abstandsflächen sind eingehalten, damit können keine nachbarschaftlichen Rechte beeinträchtigt sein. Ohne diese Ausnahme wäre die Errichtung des Gebäudes in dieser Art nicht möglich.

Die Klage ist daher abzuweisen.

Unterschrift *Linhart*, Landrat

Rechtsanwalt  
Werner Bartels  
Platanenallee 33  
39576 Stendal

VG Magdeburg Eingang über beA: 11.3.2025 11 K 942.25 u.a.
--------------------------------------------------------------------

Verwaltungsgericht Magdeburg  
Breiter Weg 203,  
39104 Magdeburg

Stendal, 8. März 2025

Verwaltungsrechtssache Kerstin Kramer ./ Landkreis Stendal wegen Baurecht, Az. 11 K 942.25 u.a.

In oben genannter Angelegenheit will ich auf den Schriftsatz des Landratsamtes Stendal wie folgt antworten.

Es ist zunächst falsch, wenn behauptet wird, die Klage sei unzulässig. Wie in der Klageschrift ausgeführt, handelt es sich bei der Klägerin um die Erbin und Rechtsnachfolgerin des ursprünglichen Eigentümers. Da dieser allerdings im Zeitpunkt der Zustellung des Widerspruchsbeseids geschäftsunfähig war, spielt diese Zustellung keine Rolle. Damit konnte aber eine Klagefrist nicht beginnen zu laufen, so dass eine Verfristung nicht eintreten kann.

Zu beachten ist auch, dass die Teilbaugenehmigung ein selbstständiger Verwaltungsakt ist, der unabhängig von der endgültigen Baugenehmigung zu sehen ist. Beide VAe haben ein eigenes rechtliches Schicksal, so dass die Klagen sich nicht gegenseitig beeinflussen, auch wenn sie in einem sachlichen Zusammenhang stehen.

Unterschrift *Bartels*, Rechtsanwalt

---

Rechtsanwältin  
Susanna Weingartner  
Königstraße 44  
39579 Goldbeck

VG Magdeburg Eingang über beA: 17.3.2025 11 K 942.25 u.a.
--------------------------------------------------------------------

Verwaltungsgericht Magdeburg  
Breiter Weg 203,  
39104 Magdeburg

Goldbeck, 15. März 2025

Verwaltungsrechtssache Kerstin Kramer ./ Landkreis Stendal wegen Baurecht, Az. 11 K 942.25 u.a.

Unter Vorlage ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeige ich an, dass mich die Beigeladene Neuturm-GmbH, Fürther Straße 23, 08371 Goldbeck mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Es wird beantragt,  

die Klage abzuweisen.

Die Unzulässigkeit der Klage folgt bereits aus der Verfristung, insoweit wird auf die Ausführungen des Beklagtenvertreters hingewiesen.

Die Klage ist aber auch unbegründet, da die Baugenehmigung rechtmäßig ist. Bereits in dem ordnungsgemäß gestellten Bauantrag vom 8. April 2024 war ausdrücklich die Befreiung vom Gebietscharakter beantragt worden. Das Gebäude ist so strukturiert, dass der gewerblich genutzte Teil neben dem metallverarbeitenden Betrieb liegt, erst anschließend folgen der Teil mit dem Boardinghouse und am weitesten von dem klägerischen Gewerbebetrieb entfernt findet sich der Wohnteil. Es steht also nicht zu befürchten, dass es zu Einschränkungen des Gewerbebetriebes kommt. Schon jetzt können die Grenzwerte für Gewerbebetriebe nicht ausgenutzt werden aufgrund der angrenzenden Wohnbebauungen. Daher besteht insgesamt keine Nachbarrelevanz.

Wie bereits vom Landratsamt ausgeführt, muss von der Funktionslosigkeit des Plans ausgegangen werden. Seine Festsetzungen haben keinen Sinn mehr. Die Gemeinde Goldbeck hat bereits mehrfach zu Umplanungen wegen der angrenzenden Wohnbebauung angesetzt, es sollte in ein Mischgebiet umfunktioniert werden. Auch wenn diese Planungen nicht weitergeführt wurden, haben sie doch Indizwirkung.

Zu beachten ist auch, dass die geplante Wohnnutzung der Beigeladenen nicht näher an die Grundstücke der Klägerin heranrückt als die schon bestehende südliche Wohnbebauung. Es liegt ein Sonderfall vor, bei dem die Grundkonzeption des Bebauungsplans durch die Erteilung der Befreiung für den Kläger nicht nachteilig verändert wird.

Die Kanalführung über das Grundstück der Klägerin ist für die Erschließung zwingend erforderlich, hier wird bei weiterem Widerstand der Klägerin demnächst eine zivilrechtliche Klage erhoben werden, um ein Leitungsrecht zu erzwingen. Damit ist die Erschließung gesichert.

...

Die Klage ist daher unbegründet und abzuweisen.

Unterschrift *Weingartner, RAin*

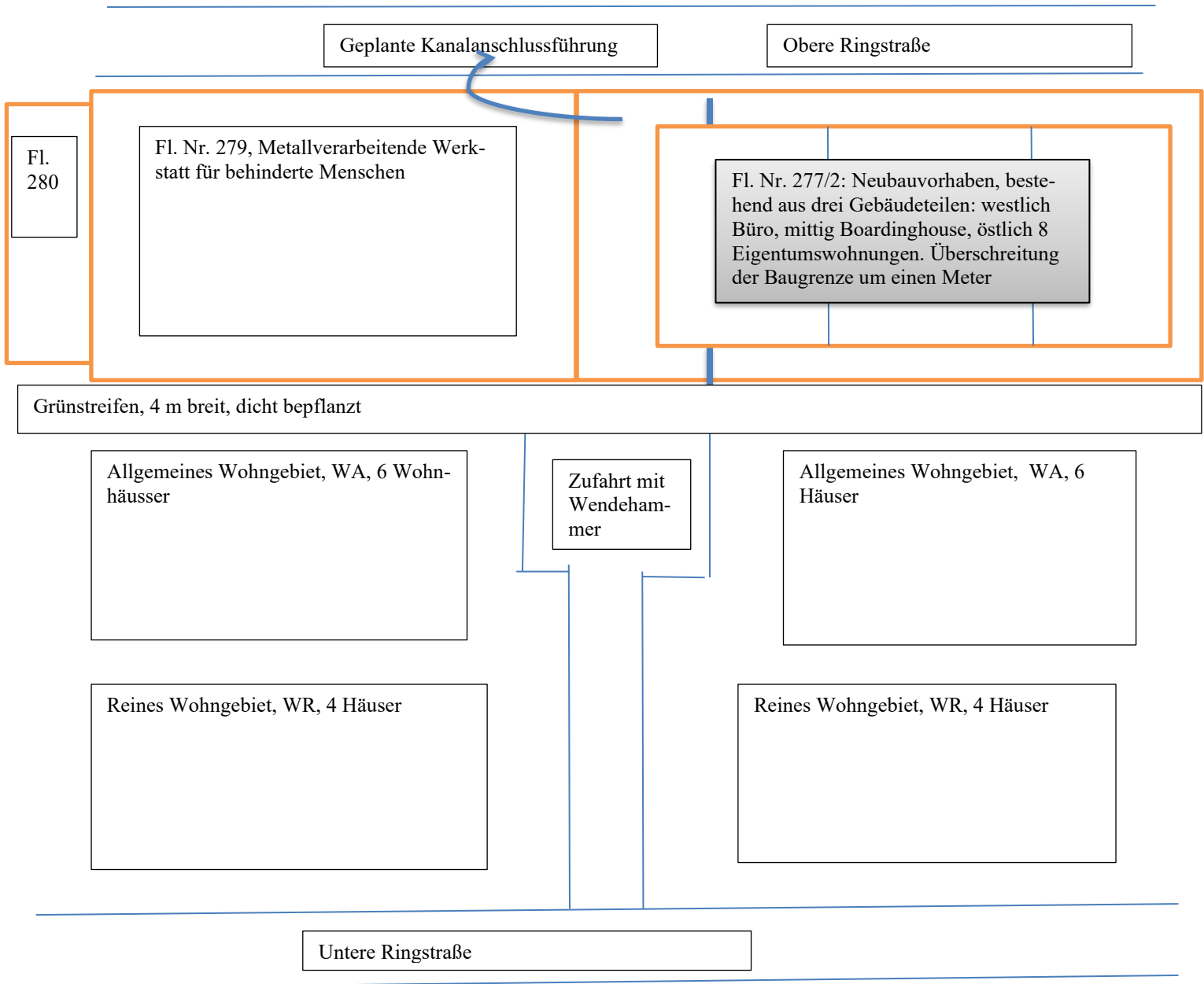
Dem Schriftsatz waren alle erforderlichen Unterlagen beigelegt.

---

**Vermerk für die Bearbeitung:** Die Entscheidung(en) des Verwaltungsgerichts ist (sind) zu entwerfen. Das Rubrum, der Tatbestand, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit, der Streitwertbeschluss sowie die Rechtsmittelbelehrung sind erlassen. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung ist auszugehen, dabei wurden alle Formalia sowie § 108 Abs. 2 VwGO beachtet. RA Bartels stellte den Antrag, die Teilbaugenehmigung und die Baugenehmigung aufzuheben, der Beklagte und die Vertreterin der Beigeladenen stellten jeweils Klageabweisungsantrag. Neue Erkenntnisse ergaben sich nicht. Sollten richterliche Hinweise für erforderlich gehalten werden, sind diese als erteilt anzusehen, ohne dass eine Reaktion seitens der Klägerin erfolgte.

Sollte man bei der Bearbeitung zu dem Ergebnis kommen, dass der Sachverhalt für eine Entscheidung nicht ausreicht, so ist zu unterstellen, dass trotz Wahrnehmung der richterlichen Aufklärungspflicht keine weitere Sachverhaltsaufklärung zu erzielen war. Die tatsächlichen Angaben der Beteiligten sind als wahr zu unterstellen. Fragen, deren Erörterung nach Auffassung des Bearbeiters für die Entscheidung unerheblich sind, sind in einem Hilfsgutachten zu behandeln. Der Begriff Boardinghouse bezeichnet einen Beherbergungsbetrieb, welcher Zimmer oder Apartments mit hotelähnlichen Leistungen in meist städtischer Umgebung vermietet. Im Gegensatz zu einer Pension oder einem Hotel ist in einem Boardinghouse ein längerer Aufenthalt geplant. **§ 246e BauGB ist nicht anzuwenden.**

Auf den anliegenden, nicht maßstabsgetreuen Plan, wird hingewiesen:



# **Klausur Nr. 2a**

## **Öffentliches Recht**

**(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

---

Viktor Vierschrot  
Rechtsanwalt  
Pfothenhauerstraße 55  
39110 Magdeburg

**per beA**

Verwaltungsgericht Magdeburg  
Breiter Weg 203,  
39104 Magdeburg

Eingang 24. März 2025

VG Magdeburg  
Az: 6 M 1004.20

In der Verwaltungsstreitsache

John Brown, Oskar-von-Miller-Ring 221, 39104 Magdeburg

gegen

die Polizeiinspektion Magdeburg

wegen Feststellung u.a.

erhebe ich namens und in Auftrag des Klägers Klage mit folgenden Anträgen

- I. Es wird festgestellt, dass die Identitätskontrolle des Klägers am 9. März 2025 am Eingang zum Strubepark in Magdeburg sowie das folgende Verbot, den Strubepark an diesem Tag zu betreten sowie die folgende Ingewahrsamnahme des Klägers rechtswidrig gewesen ist.**
- II. Es wird festgestellt, dass die Sicherstellung und anschließende Verwahrung des Motorrades Marke Ducati, amtl. Kennzeichen M-XX 666 am 12. März 2025 durch Beamte der Polizeiinspektion Magdeburg rechtswidrig war.**
- III. Der Bescheid vom 13. März 2025 über die Gebühren der Sicherstellung wird aufgehoben. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 277,42 € zu bezahlen.**
- IV. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.**

**Begründung:**

Zu Klageantrag 1:

Der Kläger ist irischer Staatsangehöriger, er lebt jedoch seit 2002 in Magdeburg. Am 9. März 2025 gegen 18:00 Uhr wollte er in den Strubepark in Magdeburg. Schon am Eingang wurde der Kläger von der Polizei einer Personenkontrolle unterzogen, der Beamte verlangte den Ausweis des Klägers, obwohl sich dieser völlig unauffällig verhalten hatte. Auf die berechtigte Frage, warum ausgerechnet er kontrolliert werde, gab der Beamte nur eine patzige Antwort nach dem Motto „weil wir das dürfen“. Die Personalien wurden an die Zentrale übermittelt. Von dort kam die Antwort, dass der Kläger schon mehrmals als Betäubungsmittelkonsument und Rauschgifthändler polizeilich in Erscheinung getreten sei. Dies ist eine kaum haltbare Behauptung. Zwar fand vielleicht der eine oder andere Verkauf des einen oder anderen Gramms Cannabisprodukte statt, aber dies betraf immer nur gute Freunde des Klägers, ein Dealer ist der Kläger daher noch lange nicht!

Der Polizeibeamte ordnete nach dieser Auskunft an, dass der Kläger den Strubepark nicht betreten dürfe, dies gelte für den gesamten 9. März 2025. Der Kläger weigerte sich, der Anordnung Folge zu leisten, er erklärte, dass seiner Meinung nach Cannabisprodukte keine verbotenen Betäubungsmittel seien.

Daraufhin haben die anwesenden Polizeibeamten – nach ihrer Auskunft „zur Durchsetzung der Platzverweisung“ – dem Kläger Handschellen angelegt und ihn zur Polizeiinspektion gebracht, dort wurden ihm die Handschellen wieder abgenommen und er wurde von dort gegen 19:00 Uhr wieder entlassen.

Die gesamte Vorgehensweise der Polizei in diesem Fall war rechtswidrig, daher muss die Fehlerhaftigkeit aller Maßnahmen gerichtlich festgestellt werden. Schon die Identitätskontrolle war fehlerhaft, da von dem Kläger keine konkrete Gefahr ausging. Der Strubepark in Magdeburg ist auch kein Einsatzgebiet für die Schleierfahndung, so dass eine gefahrenunabhängige Personenkontrolle nicht stattfinden konnte. Auch die Folgeanordnung war rechtswidrig. Die Polizei ist gerade nicht befugt, ein Betretungsverbot für einen ganzen Tag auszusprechen. Das wäre im Hinblick auf die Unterbindung von Drogendelikten auch eine ungeeignete Maßnahme. Von daher war auch die anschließende Festsetzung des Klägers rechtswidrig.

Der Kläger hat auch ein Interesse an der Feststellung der Rechtswidrigkeit, da er künftig damit rechnen muss, dass ihm in Zukunft das Betreten des Strubeparks oder eines anderen Ortes oder einer anderen Straße in Magdeburg oder sonst im Land Sachsen-Anhalt von der Polizei verwehrt wird.

Zu Klageantrag 2:

Der Kläger ist weiterhin Fahrer und Halter eines Motorrads der Marke Ducati, amtliches Kennzeichen M-XX 666. Am 12. März 2025 unternahm der Kläger eine längere Motorradtour, die ihn unter anderem zum Frohser Berg in der Nähe Magdeburg führte. Die gesamte Strecke ist besonders kurvig und deswegen mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 60 km/h belegt, obwohl die Strecke von geübten Motorradfahrern auch mit mindestens 80 km/h bewältigt werden kann.

Der Kläger geriet bereits auf dem Weg zum Frohser Berg in eine Radarfalle, er wurde innerorts wegen einer Überschreitung der Höchstgeschwindigkeit um gerade mal 11 km/h angehalten und mit einer Verwarnung von 25 Euro belegt. Anschließend fuhr der Kläger zum Frohser Berg weiter. Nach drei Auf- und Abfahrten machte der Kläger zunächst eine längere Pause. Gegen 16.00 Uhr fuhr der Kläger wieder bergab. In der Zwischenzeit hatte die Polizei in Gestalt der Polizeiinspektion Magdeburg eine Geschwindigkeitskontrolle auf einem geraden Stück zwischen den Serpentinaen eingerichtet.

Nach der Abfahrt wurde der Kläger von Polizeibeamten angehalten, ihm wurde erklärt, dass er die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h um 42 km/h überschritten hätte. Dies stelle eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von 200 Euro, der Eintragung von 2 Punkten und einem Fahrverbot von einem Monat geahndet werde. Sodann erklärte der Beamte, dass eine Rückfrage in der Zentrale der Polizeiinspektion ergeben hatte, dass der Kläger am selben Tag bereits einmal die Höchstgeschwindigkeit um 11 km/h innerorts überschritten hätte und deshalb zur Vermeidung weiterer Geschwindigkeitsüberschreitungen das Motorrad nunmehr sichergestellt werde. Der Beamte ließ sich die Schlüssel aushändigen, nahm das Motorrad an Ort und Stelle in Verwahrung und ließ es von einem Abschleppunternehmen zu einer Verwahrstelle nach Weilheim bringen.

Am 13. März 2025 fand sich der Kläger bei der Polizeiinspektion Magdeburg ein, dort erhielt er gegen Begleichung der mit Leistungsbescheid festgesetzten Kosten von 277,42 Euro (35,00 Euro Gebühren, 232,42 Euro Auslagen) eine Fahrzeugfreigabebescheinigung, mit deren Hilfe er das Motorrad bei der Verwahrstelle abholen konnte. Der Leistungsbescheid wurde ausgehändigt.

Auch diese Maßnahmen sind insgesamt rechtswidrig. Die Sicherstellung des Motorrads und insbesondere die anschließende Verwahrung sind vollkommen unverhältnismäßig. Eine Geschwindigkeitsüberschreitung verursacht keine solche Gefahr, dass deshalb ein Fahrzeug sichergestellt werden kann. Damit ist aber auch der Gebührenbescheid rechtswidrig und aufzuheben, das Geld ist zurückzuzahlen.

Nach alledem ist die Klage in beiden Anträgen für begründet zu erklären.

*Viktor Vierschrot*  
Rechtsanwalt

Anlagen: Prozessvollmacht des Klägers, Gebührenbescheid in Ablichtung

Nach Eingang der Klageschrift wurde diese an die Polizeiinspektion Magdeburg verschickt mit der Aufforderung zur Stellungnahme.

---

Polizeiinspektion Magdeburg  
Präsident der Polizeiinspektion  
Sternstraße 12, 39104 Magdeburg

Verwaltungsgericht Magdeburg  
Breiter Weg 203,  
39104 Magdeburg

Eingang 17. April 2025 VG Magdeburg Az. 6 M 1004.20
-----------------------------------------------------------

Verwaltungsstreitsache Brown ./ Polizeiinspektion Magdeburg, Az.: 6 M 1004.20

Im vorgenannten Verfahren beantragen wir beteiligungsfähige Behörde:

**Die Klagen werden kostenpflichtig abgewiesen.**

Die Klagen sind teilweise unzulässig, jedenfalls aber insgesamt unbegründet.

Für beide Klageanträge fehlt das erforderliche Klärungsinteresse. Der Kläger wurde weder diskriminiert noch kann von einer Wiederholungsgefahr ausgegangen werden. Es handelt sich deutlich um einmalige Vorgänge, die so kaum wieder vorkommen werden.

Der zweite Klageantrag ist auch deshalb teilweise unzulässig, weil der Kläger auch den Gebührenbescheid für die Sicherstellung angefochten hat, damit entfällt aber das Interesse für die Feststellung der Rechtswidrigkeit der polizeilichen Maßnahmen, da dies in jedem Fall inzident geprüft werden müsste.

Die Klagen sind aber auch unbegründet, da die polizeilichen Maßnahmen rechtmäßig waren und auch das polizeiliche Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt sowie die Verhältnismäßigkeit gewahrt wurde.

Zum Klageantrag 1 ist zu bemerken, dass gegen den Kläger bereits mehrere Ermittlungsverfahren wegen Betäubungsmitteldelikten durchgeführt worden waren, zwar kam es nie zu einer Anklage oder einem rechtskräftigen Urteil, jedoch kann die Gefährlichkeit des Klägers trotzdem damit dargelegt werden, es genügt ja gerade der Verdacht.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Strubepark nach polizeilichen Erkenntnissen auch ein Treffpunkt für Drogeninteressenten und Kleindealer ist, insbesondere die „Cannabis-Szene“ ist im Strubepark aktiv. Als Brennpunkte gelten dabei die Bereiche um die Tischtennisplatte, dort war der Kläger auch angetroffen worden. Die Stadt Magdeburg hat als Sicherheitsbehörde schon mit Bekanntmachung vom 19. April 2008 eine Allgemeinverfügung erlassen, nach der es Personen verboten ist, den Bereich des Strubepark zum Zwecke von Abgabe, Erwerb, Konsum, Lagerung oder Be-

sitz von Betäubungsmitteln im Sinne des BTMG zu betreten. Im Januar 2024 hat Polizeiinspektion Magdeburg in Zusammenarbeit mit dem Landeskriminalamt Schwerpunkteinsätze durchgeführt, bei denen über 1.000 Personenkontrollen durchgeführt wurden. Dabei sind in 467 Fällen Betäubungsmittelstraftäter vorläufig festgenommen bzw. angezeigt worden.

Die Platzverweisung des Klägers war die notwendige Maßnahme, um die Gefahr der Begehung von Straftaten, insbesondere nach dem Betäubungsmittelgesetz, durch ihn abzuwehren. Die Polizeibeamten hatten auf Grund einer INPOL-neu-Abfrage die Erkenntnisse gewonnen, dass der Kläger schon mehrfach im Zusammenhang mit Verstößen nach dem Betäubungsmittelgesetz in Erscheinung getreten ist. Dies war dem Kläger auch durch die Polizeibeamtin POM Gundula Gauke vor Ort mitgeteilt worden. Seine Einlassung, dass seiner Meinung nach Cannabisprodukte keine verbotenen Betäubungsmittel seien, hat den Verdacht bestätigt, dass der Kläger mit der Drogenszene zu tun hat.

Nach den polizeilichen Erkenntnissen war die Platzverweisung geeignet, Straftaten nach dem Betäubungsmittelgesetz zu verhüten oder zu unterbinden. Die Gefahr, dass es zu solchen Straftaten kommen würde, hat sich aus der Summierung der genannten Indizien ableiten lassen.

Außerdem konnte die Platzverweisung erlassen werden, um einen Verstoß gegen die Allgemeinverfügung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 19. April 2008 zu verhindern. Nach den äußeren Umständen bestand der Verdacht, dass der Kläger den Strubepark betreten wollte, um Betäubungsmittelgeschäfte abzuwickeln oder Betäubungsmittel zu konsumieren. Nachdem der Betroffene der Anordnung nicht Folge leisten wollte, musste der Platzverweis zwangsweise durchgesetzt werden.

### **Zu Klageantrag II:**

Der Bereich der Strecke zum Frohser Berg stellt einen Unfallschwerpunkt dar. In den Jahren 2021 bis 2024 kam es durchschnittlich zu mehr als 30 Verkehrsunfällen pro Jahr mit 17 bis 20 Verletzten und 3 bis 5 Toten. An fast allen Unfällen waren Motorradfahrer beteiligt, weil die kurvenreiche Strecke ein sehr beliebtes Ausflugsziel für Motorradfahrer darstellt. Verschiedene Versuche, den Unfallschwerpunkt durch offene Polizeipräsenz, Geschwindigkeitskontrollen, Öffentlichkeitsarbeit etc. zu entschärfen, führten zu keiner durchgreifenden Verbesserung. Daher wurde am 30. August 2024 eine Grundsatzweisung des Präsidenten der Polizeiinspektion erlassen, wonach die Motorräder von sog. „Hardcorerasern“ sichergestellt werden sollen. Bei einer einmaligen Geschwindigkeitsüberschreitung von mehr als 40 km/h und bei einer zweimaligen Geschwindigkeitsüberschreitung von mehr als 25 km/h innerhalb eines Jahres wird in der Regel das Motorrad sichergestellt, abgeschleppt und mindestens bis zum nächsten Morgen, an Wochenenden bis zum Montagmorgen verwahrt.

Angesichts einer Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um 42 km/h kann ohne Zweifel ein besonders schwerwiegender Verkehrsverstoß angenommen werden, vor allem an einem Tag, an dem der Kläger bereits einmal die Höchstgeschwindigkeit überschritten hatte und deshalb auch zur Rechenschaft gezogen wurde. Dies ließ er sich offensichtlich nicht zur Warnung gereichen, so dass die Gefahr weiterer Verkehrsverstöße bestand. Bei einer Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um mehr als 50 % kann bereits von vorsätzlichem Verhalten ausgegangen werden. Bei einem derart massiven Verstoß auf einer geraden Fahrstrecke war davon auszuge-

hen, dass der Kläger auch im unfallträchtigeren kurvenreichen Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit erneut die dort zulässige Höchstgeschwindigkeit überschreiten wird. Die Sicherstellung des Motorrads konnte daher als Gefahrenabwehrmaßnahme auf § 45 SOG LSA gestützt werden.

Ein selbstständiger Angriff auf die Verwahrung ist nicht möglich, da es sich dabei bereits nicht um einen Verwaltungsakt handelt. Es ist auch – wie bereits ausgeführt – unnötig, diese Maßnahmen anzugreifen, wenn gleichzeitig der für die Sicherstellung ausgestellte Gebührenbescheid angegriffen wird.

Die Klage ist von daher insgesamt abzuweisen, dem Kläger sind die Kosten aufzuerlegen.

*Dr. Ranzinger*  
Präsident

Polizeiinspektion Magdeburg

---

Eine mündliche Verhandlung, zu der alle Verfahrensbeteiligten ordnungsgemäß geladen wurden, wurde am 28.04.2025 durchgeführt, daraus ergaben sich jedoch keine neuen Erkenntnisse.

---

Viktor Vierschrot  
Rechtsanwalt  
Pfothenhauerstraße 55  
39110 Magdeburg

**per beA**

Verwaltungsgericht Magdeburg  
Breiter Weg 203,  
39104 Magdeburg

Eingang 14. Mai 2025

VG Magdeburg  
Az: 6 M 1004.20

In der Verwaltungsstreitsache Brown./ Polizeiinspektion Magdeburg, Az. 6 M 1004.20 wird noch folgendes vorgetragen:

Im Nachgang zur mündlichen Verhandlung möchte ich noch darauf hinzuweisen, dass die gegen den Kläger ausgesprochene Platzverweisung für den gesamten Bereich des Strubepark und den Rest des Tages rechtswidrig waren. Es ist nicht erkennbar, dass eine konkrete Gefahrenlage vorgelegen hat. Alleine aus der Tatsache von durchgeführten Ermittlungsmaßnahmen aus dem Bereich des Betäubungsmittelstrafrechts sowie aus seinem Verhalten vor Ort konnte nicht geschlossen werden, dass der Kläger den Strubepark zum Zweck der Begehung einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit betre-

ten wollte. Insbesondere sind bei ihm keine verbotenen Rauschmittel gefunden worden. Ebenfalls nicht geeignet, eine Gefahr zu begründen, ist die vom Kläger geäußerte Rechtsansicht, Cannabisprodukte seien nicht verboten. Die Unkenntnis hinsichtlich bestehender Tatbestände kann ein polizeiliches Einschreiten nicht rechtfertigen, wenn keine weiteren Indizien für die bevorstehende Begehung einer Straftat hinzutreten.

Der Kläger hat sich allerdings entschlossen, seinen Klageantrag zu reduzieren. Die Klage wird daher insoweit zurückgenommen, als die Feststellung der Rechtswidrigkeit der Ingewahrsamnahme beantragt wurde.

*Viktor Vierschrot*  
Rechtsanwalt

---

Die Ermittlungen des Gerichts ergaben die Richtigkeit der von den Beteiligten vorgetragenen Tatsachenbehauptungen. Eine Stellungnahme der Beklagten zur teilweisen Klagerücknahme, die ihr am 14.05.2025 zugestellt wurde und einen Hinweis nach § 92 Abs. 1 Satz 3 VwGO enthielt, erfolgte nicht. Weitere Maßnahmen der Polizei nach dem Platzverweis und der Ingewahrsamnahme wurden nicht durchgeführt.

---

**Vermerk für die Bearbeiter:** Die Entscheidung(en) des VG vom 01.07.2025 ist (sind) zu entwerfen. Von einem sachlichen Zusammenhang i.S.d. § 44 VwGO kann ungeprüft ausgegangen werden.

Rubrum, Tatbestand sowie die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit und den Streitwert sowie die Rechtsmittelbelehrung sind erlassen, das Rechtsmittel ist anzugeben. Die Formalien sind in Ordnung, soweit sich aus der Aufgabe nichts anderes ergibt. § 108 Abs. 2 VwGO wurde beachtet.

Wenn der Sachverhalt nach Ansicht der Bearbeiter für die Entscheidung(en) nicht ausreicht, ist zu unterstellen, dass trotz Wahrnehmung der richterlichen Aufklärungspflicht keine weitere Aufklärung zu erzielen ist. Soweit die Entscheidung(en) keiner Begründung bedarf (bedürfen) oder in den Gründen ein Eingehen auf alle berührten Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfgutachten zu erörtern. Die Rechtmäßigkeit der Gebühr **der Höhe nach** ist nicht zu prüfen.

Von der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit aller genannten Behörden ist auszugehen. Es existiert tatsächlich eine Allgemeinverfügung der Stadt Magdeburg mit dem genannten Inhalt.

Vorschriften des Cannabiskonsumgesetzes und des Cannabisgesetzes sind nicht anzuwenden.

## **Klausur Nr. 3a**

# **Öffentliches Recht – Sachsen-Anhalt**

### **(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

---

Am 30. Januar 2025 spricht Christoph Hacker in der Kanzlei von Rechtsanwalt Dr. Pschorr in Halle vor und bittet um anwaltliche Hilfestellung. Nach Unterzeichnung der entsprechenden Vollmachten schildert er folgenden Sachverhalt:

Ich bin Gastronom und betreibe neben einer großen Gaststätte in Halle, wo ich auch wohne, einen Festzeltbetrieb, d.h. ich besitze ein großes Bierzelt mit 5.500 Plätzen, mit dem ich vor allem auf kleineren und mittleren Volksfesten vertreten bin. Ich beschicke aber auch Volksfeste, bei denen es ein fest eingerichtetes Zelt gibt.

Die kreisangehörige Gemeinde Landsberg (16.249 Einwohner) im Saalelandkreis veranstaltet jährlich Mitte Juli ein Sommervolksfest. Für die Organisation wurden Vergaberichtlinien erlassen, danach ist das Fest als öffentliche Einrichtung nach § 24 Abs. 1 KVG LSA gewidmet. Weiterhin finden sich Regelungen über die Vergabe. Hiernach können sich ortsansässige und nicht ortsansässige Bewerber auf den Platz bewerben, ortsansässige Bewerber erhalten jedoch grundsätzlich einen bevorzugten Zugang zum Fest. Nach Ziffer 2.2 soll u.a. vertreten sein für den Getränkeauschank ein Festwirt für beide Bierhallen inklusive der jeweiligen Bars, Pilsstände und einem Cocktail-Stand, den Biergarten sowie für das Weinzelt. Nach Ziffer 3.1 erfolgt die Ausschreibung des Festwirts im 2-jährigen Rhythmus. Hier muss also kein eigenes Bierzelt aufgebaut werden, sondern die Gemeinde sucht eine Bewirtung für bestehende Einrichtungen.

Nach Ziffer 5.1. müssen die Bewerber ihre Unterlagen für das Sommervolksfest spätestens am 1.11. des Vorjahres eingereicht haben, sonst wird die Bewerbung nicht berücksichtigt. Festgelegt wurde hier auch Art, Inhalt und Form der Bewerbung, welche Angaben, Nachweise und Erklärungen enthalten sein müssen, um eine Beurteilung anhand der Vergaberichtlinien vornehmen zu können. Insbesondere waren einzureichen Unterlagen über die Zahl der bisherigen Zulassungen, frühere Beanstandungen, über die fachliche Eignung und Qualifikation sowie die allgemeine Zuverlässigkeit. Es musste ein ansprechendes und attraktives Unterhaltungsprogramm für die Bühnen der beiden Festhallen und das Weinzelt geplant sein, auf Verbraucher-, Familien-, Behinderten- und Umweltfreundlichkeit sollte geachtet werden. Auf langjährige Erfahrung des Bewerbers, bei juristischen Personen des Vertretungsberechtigten, in der Ausrichtung und Bewirtung von mehrtägigen Gastronomiegroßveranstaltungen mit wenigstens 5000 Besuchern/Tag z.B. bei größeren Volksfesten wurde besonders Wert gelegt.

Die Aufgaben und wesentlichen Verpflichtungen des Festwirts wurden in den Richtlinien so beschrieben, dass die Getränkeverkaufspreise bei der Bewerbung verbindlich anzugeben sind, anzugeben ist, in welcher Höhe der Bewerber bereit ist, den Pachtzins abzuführen sowie mindestens ein gängiges alkoholfreies Getränk zu einem wesentlich günstigeren Preis als die vergleichbare Menge Bier angeboten werden muss.

Zuständig für die Vergabe ist nach den Richtlinien der Verwaltungs- und Kulturausschuss der Gemeinde. Nach Ziffer 7 der Vergaberichtlinien trifft das Amt für öffentliche Ordnung (Vergabestelle)

eine Vorauswahl über alle Bewerbungen und schlägt dem Ausschuss vor, wer ausgewählt werden sollte.

Vor meiner Bewerbung hatte ich mich per E-Mail erkundigt, wie die Vergabeentscheidung getroffen wird und die Antwort erhalten, dass die einzelnen Auswahlkriterien gleich gewichtet würden, es keinen Mindestpachtzins gäbe und auch die Möglichkeit bestehe, ein umsatzabhängiges Pachtangebot abzugeben, sowie, dass die Bewerbungen erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist geöffnet und gesichtet würden. Es entspricht durchaus der Normalität, dass eine Gemeinde keinen festen Pachtzins verlangt, sondern auf die Angebote der Wirte wartet. Dann kommt es einfach darauf an, wer den höchsten Preis bietet.

Ich habe dann alle Bewerbungsunterlagen ausgefüllt und so abgeschickt, dass sie am 22.10.2024 bei der Gemeinde eingetroffen sind. Wie ich mittlerweile weiß, ging an diesem Tag auch die Bewerbung meines Konkurrenten, der August Iner GbR bei der Gemeinde ein. August Iner ist der Festwirt, der schon die letzten beiden Male ausgewählt wurde, er betreibt seine Gastro-GbR zusammen mit seinem Bruder Hermann und seiner Schwester Franziska.

Von den oben auszugsweise zitierten Stichpunktlisten wurden alle Punkte der „Vergabekriterien“ zur Erstellung einer Matrix herangezogen und mit 0 bis 5 Punkten (nicht erfüllt, mangelhaft erfüllt, bedingt erfüllt, durchschnittlich erfüllt, gut erfüllt, sehr gut erfüllt) bewertet, anschließend wurden die erreichten Punkte addiert. Ich erhielt so 30, mein Konkurrent 33 Punkte.

Die Bewertung ist allerdings eine Unverschämtheit. So erhielt mein Konkurrent im Bereich „bekannt und bewährt“ 5 Punkte für sehr gute Erfüllung, ich erhielt nur 3 Punkte. Zum Punkt Vertragserfüllung erhielt ich 0 Punkte, weil ich bisher kein Vertragspartner war, mein Konkurrent erhielt 5 Punkte. Meine vorgelegten Unterlagen über die beanstandungslosen Vertragserfüllungen in anderen Städten wurden nicht beachtet, auf Nachfrage meinerseits hieß es, dass nur die Vertragserfüllung mit der Gemeinde Landsberg gemeint gewesen sei, das ergebe sich schon aus dem Sinn und Zweck dieser Regelung. Das kann ich gar nicht nachvollziehen, weil es doch generell um die Frage geht, ob man sich vertragstreu verhält.

Die vorher genannte Bewertung in der Kategorie bekannt und bewährt kam zustande, weil die Gemeinde dort eine mir nicht bekannte Unterkategorie hatte bzgl. einer Haftpflicht- und Unfallversicherung, dafür erhielt ich keinen Punkt mit der Bemerkung „kein Nachweis vorgelegt“, August Iner erhielt dafür 2 Punkte mit der Bemerkung „Nachweis wurde vorgelegt“ und „es ist aus den Vorjahren bekannt, dass Herr Iner eine sich jährlich verlängernde Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat.“

Aber vor allem ist Herr Iner alles andere als bewährt, ich habe herausgefunden, dass es im letzten Jahr gleich zwei Vorfälle gab, die seine Unzuverlässigkeit belegen. Am ersten Wochenende des letzten Festes haben sich mehrere Anwohner über den Musikkärm beschwert, daraufhin wurde der Betrieb kontrolliert. Es stellte sich heraus, dass die Musikanlage einen Lärm von 85 dB (A) verursachte, zulässig waren aber nur 70 dB (A) nach den Festrichtlinien. Die Bediensteten wurden aufgefordert, die Musikanlage leiser zu drehen. Das gleiche wiederholte sich am nächsten und übernächsten Tag, erst da wurde erkannt, dass der Lautstärkebegrenzer der Anlage defekt war. Herr Iner meinte nur, dass ihm das auch nicht bekannt war. Die Vergabestelle hatte daher empfohlen, dies nicht negativ zu bewerten, da es ein bloßes Versehen war. Aber gerade auf den Lärmschutz wird bei der Bewerbung besonderer Wert gelegt, den Bewerbungsunterlagen ist ein zweiseitiges Schreiben beigelegt mit allen

Lärmauflagen, insbesondere darf die Musikanlage nur mit einem Lautstärke-Limiter betrieben werden.

Aber die Zuverlässigkeit meines Konkurrenten ist noch aus einem anderen Grund anzuzweifeln. Bei dem Erntedankfest in Petersberg fand am 8. Oktober 2023 der Abbau statt, auch da war die August Iner GbR als Festwirt ausgewählt worden. Das Gelände wurde wegen dem Abbau gesperrt und durch einen Sicherheitsdienst überwacht. Um 18:00 Uhr kam Herr Iner mit seinem Pkw am Eingang an. Nach einer verbalen Auseinandersetzung wegen der verweigerten Einfahrt zum Festzelt setzte sich Iner an das Steuer und beschleunigte den Pkw mehrmals, so dass ein Ordner sich gerade noch durch einen Sprung zur Seite retten und somit einen Zusammenprall mit dem Fahrzeug verhindern konnte und sich ein weiterer Ordner, der versuchte, das Fahrzeug zu stoppen, an der Hand verletzte. Im Ermittlungsverfahren stellte sich heraus, dass Iner laut Gutachten zu diesem Zeitpunkt einen Blutalkoholgehalt von 0,48‰ aufwies. So jemand kann doch nicht beim Kriterium „bekannt und bewährt“ die Höchstpunktzahl bekommen! Aber die Vergabestelle hat empfohlen, diesen Vorfall, der im Gemeinderat zur Sprache kam, unberücksichtigt zu lassen, da er sich nicht in Landsberg ereignet habe.

Beim Kriterium Personal erhielt mein Konkurrent 2 Punkte mit der Bemerkung „Bedienungs- und Schankpersonal mit langjähriger Erfahrung, routiniertes Festbüro, ständig Entscheidungsträger am Festplatz greifbar“. Ich erhielt nur einen Punkt mit der Bemerkung „Qualität des Personals kann nur eingeschränkt beurteilt werden, da dieses nicht bekannt ist.“ Auch das ist ungerecht, da wir beide immer wieder neues Personal anwerben müssen und es überhaupt nicht klar ist, inwieweit hier Leute eingesetzt werden, die in den letzten Jahren auch bei meinem Konkurrenten beschäftigt waren.

Am 12.12.2024 fand im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates die Beratung und Abstimmung über die Beauftragung des Festwirts der Volksfeste 2025-2026 statt. Nach langer Diskussion sprach sich eine Mehrheit von 12 zu 11 Stimmen für August Iner aus. Diese Entscheidung ist aber verfahrensfehlerhaft. Bei der Ladung zur Sitzung haben die Gemeinderäte nicht die vollständigen Bewerbungsunterlagen gekannt, ihnen wurde nur die Excel-Tabelle mit den Punkten übermittelt. Außerdem ging die Ladung zur Sitzung den Gemeinderäten erst 7 Tage vor der Sitzung zu, da war eine ordnungsgemäße Vorbereitung gar nicht möglich. Unverständlich ist natürlich auch, warum erstmals der Gemeinderat und nicht der nach den Vergaberichtlinien zuständige Ausschuss entschieden hat. Die größte Unverschämtheit ist aber, dass auch der Bruder von August Iner, Hermann, Mitglied des Gemeinderates von Landsberg ist. Wie ich erfahren habe, hat er sehr ausführlich für die Zulassung seines Bruders plädiert, sich dann aber aus der Abstimmung herausgehalten. Aber entscheidend ist doch, dass er die Abstimmenden beeinflusst hat mit seinem Redebeitrag! Ich habe auch noch erfahren, dass das Gemeinderatsmitglied Paul Aner an der Sitzung nicht teilgenommen hat, er fehlte unentschuldigt.

Und stellen Sie sich vor, wer im Ordnungsamt der Gemeinde arbeitet und federführend für die Auswahlentscheidungen ist – die Schwester von August Iner, Franziska Iner! Das kann doch nicht rechtens sein, oder? Wie ich erfahren habe, hat sie die Vorauswahl und die erste Punktebewertung mit einem weiteren Sachbearbeiter zusammen durchgeführt und die Bewerber anschließend im Gemeinderat vorgestellt und die Bewertungsvorschläge abgegeben.

Mir wurde auch noch mitgeteilt, dass mein Angebot bzgl. des Pachtzinses zu niedrig ausgefallen sei. Ich hatte ein Antrittsgeld von 5.000 Euro angeboten und einen Pachtzins von 5% des Umsatzes. Ich hatte ja keine Zahlen, weil ich bisher noch nicht zugelassen worden war, aber ich habe so eine ähnliche Stelle schon einmal wahrgenommen und konnte mir daher ausrechnen, welcher Umsatz gemacht werden könnte. Hier habe ich auch nur 2 Punkte bekommen, mein Konkurrent dagegen 4 Punkte,

weil er einen Pachtzins von 6,5% des Umsatzes angeboten hatte. Die Gemeinde stand in ihrem Bescheid auf dem Standpunkt, dass das Antrittsgeld unberücksichtigt bleiben müsse, nur die Umsatzpacht sei maßgeblich. Aber das ergibt sich doch auch nicht aus den Richtlinien!

Mit Bescheid vom 18.12.2024 lehnte die Gemeinde meine Bewerbung als Festwirt ab. Zur Begründung führt der Bescheid im Einzelnen auf, welche Kriterien als vollumfänglich erfüllt, teilweise erfüllt oder nicht erfüllt bewertet wurden. Das habe ich ja schon geschildert.

Der Bescheid wurde per Postzustellungsurkunde übermittelt; mir ist allerdings unerklärlich, warum überhaupt mittels Zustellung bekanntgegeben wurde. Eine einfache Bekanntgabe hätte hier völlig genügt. Bei der Zustellung ist dann leider auch etwas schiefgegangen. Er wurde an meine ehemalige Adresse Moritzplatz 15, 06108 Halle zugestellt. Ich hatte mich aber Anfang Dezember mit meiner damaligen Freundin so zerstritten, dass ich aus der Wohnung ausgezogen bin, der Auszug erfolgte am 5.12.2024, ich bin dann in ein mir gehörendes freistehendes Appartement gezogen in der Schertlinstraße 78, 06120 Halle. Am 16.12.2024 habe ich mich umgemeldet. Ich weiß, dass meine Ex-Freundin meinen Namen noch am 5.12. vom Briefkasten entfernt hat. Offensichtlich wurde aber der Brief – wie zahlreiche andere auch - trotzdem in den Briefkasten eingelegt, jedenfalls hat mit meine Ex-Freundin am 27. Januar 2025 einen ganzen Karton mit ungeöffneter Post vor die Türe gestellt. Darunter fand sich der Bescheid in dem gelben Postzustellungs-Umschlag mit dem Vermerk „zugestellt durch Einlegung in den Briefkasten am 20.12.2024“. Ich habe mal gelesen, dass so eine Postzustellungsurkunde einen unwiderlegbaren Beweis liefert, so dass ich keine Ahnung habe, ob man jetzt noch etwas unternehmen kann.

In dem Bescheid wurde mir auch mitgeteilt, dass August Iner mit Bescheid vom gleichen Tag, der auch für sofort vollziehbar erklärt wurde, zugelassen worden sei. Ich habe bereits am 28.01.2025 gegen diese Entscheidung Widerspruch eingelegt. Allerdings beträgt die durchschnittliche derzeitige Bearbeitungszeit für einen Widerspruch bei der Gemeinde knapp ein Jahr, ich selbst benötige für die Organisation mindestens zwei Monate, also muss es schnell gehen.

Ich meine, dass große Teile der Punktevergabe falsch waren. Ich habe mich beispielsweise seit 1999 als kontinuierlicher Vertragspartner im Rahmen des Altstadtfestes bei der Nachbargemeinde Stödden bewährt, 0 Punkte beim Kriterium Vertragserfüllung sind daher nicht gerechtfertigt.

Nicht ausschlaggebend kann für die Entscheidung mein Wohnsitz in Halle gewesen sein, schließlich hat die Gemeinde über die Vergabekriterien die Vergabe auch für nicht ortsansässige geöffnet.

Einen Nachweis über eine Versicherung kann man im Zeitpunkt der Bewerbung gar nicht vorlegen, da der Abschluss einer solchen erst möglich ist, wenn man als Festwirt zugelassen ist und das Nutzungskonzept an eine Versicherung übermittelt hat. Auch August Iner hat mit Sicherheit keinen aktuellen Nachweis vorgelegt. Nachweise waren in den Vergaberichtlinien auch gar nicht gefordert worden.

Dass man mir vorhält, dass mein Personal nicht bekannt ist, stellt eine unzulässige strukturelle Benachteiligung von Neubewerbern dar. Die Vergaberichtlinien fordern auch nur, dass Personal eingebracht werde. Die Beurteilung der Qualität des Personals geht als Kriterium nicht aus den Vergaberichtlinien hervor.

Auch die Bewertung meines Konkurrenten mit 5 Punkten beim Kriterium „bekannt und bewährt“ kann ja nach den von mir geschilderten Vorfällen nicht so stehen bleiben.

Bitte, Herr Rechtsanwalt, unternehmen Sie hier schnell etwas, damit ich als Festwirt in Landsberg zum Zug komme. Ich will jedenfalls vor meinem Konkurrenten ausgewählt werden, notfalls muss die Gemeinde eben dazu gezwungen werden, die Auswahlentscheidung noch einmal durchzuführen.

---

**Vermerk für die Bearbeitung:** Der (die) zu fertigende(n) Schriftsatze (Schriftsätze) ist (sind) zu entwerfen, die Sachverhaltsdarstellung ist dabei erlassen, es werden nur Rechtsausführungen erwartet. Es ist zu unterstellen, dass keine weitere Aufklärung in der Sache möglich ist. Sollten keine Erfolgsaussichten bestehen, ist die Rechtslage in einem Gutachten darzustellen. Das Sommervolksfest ist nicht nach der Gewerbeordnung festgesetzt. Es sind nur die Anträge im einstweiligen Rechtsschutz zu formulieren.

## **Klausur Nr. 4a**

# **Öffentliches Recht – Sachsen-Anhalt**

### **(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

---

Rechtsreferendarin Silvia Spranger ist in ihrer Verwaltungsstation dem Landratsamt des Landkreises Börde zugeordnet. Am 23. April 2025 findet sie einen von der Referatsleiterin Baurecht für sie hinterlegten Vorgang mit dem Vermerk, sie möchte Bescheide entwerfen oder ein Gutachten erstellen. Sie findet eine Reihe von Aktenvermerken, Schriftsätzen und Behördenschreiben des Landratsamtes Börde.

---

Am 3. Februar 2025 stellte Josef Bieringer für ein Erweiterungsvorhaben bzgl. eines bestehenden Gebäudes in der Gemeinde Sülzetal einen Antrag (*nicht abgedruckt*) auf Erteilung einer Bebauungsgenehmigung (Vorbescheid) bei dem Landratsamt Börde hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens. Der Bauantrag wurde an die Gemeinde Sülzetal weitergeleitet. In der Sitzung des Gemeinderates vom 20. Februar 2025 wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben erteilt.

---

Aktenauszug:

Aktenvermerk des Baukontrolleurs Albert Argus vom 26. März 2025:

Baukontrolle auf Grundstück Fl. Nr. 441/1 der Gemarkung Sülzetal, Familie Bieringer. Es wird festgestellt, dass der Anbau im Osten des Bestandsgebäudes bereits im Bau ist. Auf die Bautätigkeit angesprochen, erklärt der anwesende RA Bieringer, dass die Erteilung der Genehmigung nur noch Formsache sei und es daher kein Problem darstelle, wenn er schon mit dem Bau beginne. Albert Argus wies RA Bieringer darauf hin, dass vor Erteilung der Baugenehmigung keine Bautätigkeit erlaubt sei und dass hier möglicherweise behördliche Maßnahmen drohen. RA Bieringer erklärte, dass er sich dann eben dagegen zur Wehr setzen werde.

Weiterhin wird bei der Besichtigung der Grundstücke Fl. Nr. 441 und 441/1 die Existenz eines bereits fertig gestellten Swimmingpools mit den Ausmaßen 5m Breite und 18m Länge festgestellt. Dieser Pool befindet sich in der Nähe des Lärmschutzwalles, der das Grundstück von der Bundesstraße 23 abgrenzt. Auf Nachfrage erklärt Herr Bieringer, dass dieser Pool schon letztes Jahr fertig gestellt worden sei. Eine Baugenehmigung sei dafür nicht erforderlich.

Landratsamt Börde  
Bauamt  
Bornsche Straße 2  
39340 Haldensleben

Herrn  
RA Josef Bieringer  
Am Anger 9a  
39116 Sülzetal

Haldensleben, 3.4.2025

Ihr Bauantrag vom 3. Februar 2025  
Baukontrolle am 26. März 2025

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,

Ihr Antrag auf Bebauungsgenehmigung vom 3. Februar 2025 ist bei uns eingegangen. Dieser wurde an die Gemeinde Sülzetal weitergeleitet, welche am 20. Februar 2025 das gemeindliche Einvernehmen für Ihr Vorhaben erteilt hat.

Darüber hinaus hat auf Ihrem Grundstück am 26. März 2025 eine Baukontrolle stattgefunden, bei der Sie selbst anwesend waren.

1. Bzgl. des Antrags auf Vorbescheid für die Erweiterung der Kanzleiräume mit Einbau eines Appartements für Mitarbeiter müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass Ihr Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, wir raten Ihnen daher, den Vorbescheidsantrag zurückzunehmen.

Nach unserer Rechtsauffassung liegt das Vorhaben im grundsätzlich unbebaubaren Außenbereich gem. § 35 BauGB. Sie planen die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, weit abgesetzt von einem Ortsteil. Die ohne städtebauliche Struktur zufällig entstandene Bebauung in diesem Bereich ist kein eigener Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Es fehlt das erforderliche städtebauliche Gewicht, auch ist kein Bebauungszusammenhang festzustellen. Die Bebauung in diesem Bereich vermittelt nicht den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Es handelt sich nicht um einen Ortsteil, sondern um eine Splittersiedlung im Außenbereich.

Ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, auch eine Zulassung als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da der rechtsgültige Flächennutzungsplan für den Vorhabensbereich landwirtschaftliche Fläche darstellt. Zudem ist durch die geplante Erweiterung der Büronutzung sowie der Errichtung einer zusätzlichen Wohnung die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Teilprivilegierungen sind nicht mehr möglich, da diese in vollem Umfang bereits ausgenutzt wurden. Im Übrigen existieren für freie Berufe keine Teilprivilegierungen. Auch der beabsichtigte Neubau des Mitarbeiterappartements geht über eine zulässige Erweiterung hinaus.

Das ursprüngliche, zweigeschossige Nebengebäude mit Satteldach auf dem Vorhabengrundstück hatte nach Plänen aus dem Jahr 1908 ursprünglich eine Grundfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>. Der nach einem Brand im Jahr 2003 nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB genehmigte Anbau, nämlich die Anwaltskanzlei in Hausnummer 9a, hat eine Grundfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> und wurde zweigeschossig mit Flachdach errichtet. Insgesamt ergab sich daraus eine Geschossfläche von 235 m<sup>2</sup>, was im Vergleich zum ursprünglichen Nebengebäude (169 m<sup>2</sup>) bereits ein Plus von 66 m<sup>2</sup> bzw. 38% ergibt. Der neu geplante Anbau mit Flachdach erfasst eine weitere Grundfläche von 65m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 130 m<sup>2</sup>. Rechnet man diese Geschossfläche mit der 2003 genehmigten Geschossfläche des Anbaus zusammen, ergeben sich insgesamt ca. 365 m<sup>2</sup> Geschossfläche, was im Verhältnis zum ursprünglichen Nebengebäude ca. 196 m<sup>2</sup> und somit ca. 116% mehr entspricht. Damit ist das Verhältnis der Erweiterung zum Ursprungsgebäude nicht mehr angemessen und damit auch nicht zulässig.

Daher können wir Ihnen den Erlass eines Vorbescheides nicht in Aussicht stellen. Wir geben Ihnen Gelegenheit, uns bis 24.4.2025 eine Stellungnahme zukommen zu lassen. Sollten wir bis dahin keine Reaktion erhalten, erachten wir den Bauantrag als zurückgenommen.

2. Außerdem wurde bei der Baukontrolle aufgedeckt, dass auf Ihrem Grundstück ein Swimmingpool in den Ausmaßen 5m x 18m bei einer Tiefe von 1,8m errichtet wurde. Dafür liegt keine Genehmigung vor, obwohl eine solche erforderlich wäre. Sie kann aber auch nicht erteilt werden, da das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Zum einen liegt es im unbebaubaren Außenbereich, zum anderen existiert hier ein einfacher Bebauungsplan der Gemeinde Sülzetal, der „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzt. Die Gemeinde hatte nur für den Bereich der Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße 23 einen Bebauungsplan erlassen, dessen Geltungsbereich sich etwa 3km entlang der Straße zieht und garantieren will, dass es nicht unmittelbar hinter den Lärmschutzwällen zu einer Bebauung kommen kann. Auch gegen diesen Bebauungsplan wird verstoßen.

Da nicht erkennbar ist, dass hier eine Genehmigung erteilt werden könnte, ist beabsichtigt, eine Beseitigungsanordnung zu erlassen. Sie können uns diesbezüglich eine Stellungnahme ebenfalls bis zum 24.4.2025 zukommen lassen.

Es tut uns leid, Ihnen keine bessere Mitteilung machen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Hubert Ziegel  
Baureferat Landratsamt Börde

---

RA Josef Bieringer  
Am Anger 9  
39116 Sülzetal

Landratsamt Börde  
Bauamt  
Bornsche Straße 2  
39340 Haldensleben

Sülzetal, 20.4.2025

### **Zum Bauantrag 3447-2025.441/1 und zur angedrohten Beseitigung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 3.2.2025 habe ich einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für das Vorhaben „Erweiterung der Fachanwaltskanzlei für Recht, Wirtschaft, Steuern, für notwendige Büroräume, Archiv und kleines Apartment für Mitarbeiter“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 441/1 der Gemarkung Sülzetal, Am Anger 9a gestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll festgestellt werden.

Aus früheren Genehmigungsverfahren ist Ihnen bekannt, dass wir das ererbte Familienhaus meiner Ehefrau bereits mehrfach verändert haben. Nach einem großen Brand wurde uns mit Bescheid vom 20. August 2003 die Baugenehmigung für das Vorhaben „Sanierung und teilweiser Wiederaufbau des bestehenden Gebäudes mit Einbau von Wohnungen und Kanzlei“ erteilt worden. In den Gründen des damaligen Bescheides ist insbesondere ausgeführt, dass das Vorhaben „nach § 35 Abs. 4 Nr. 3 für den abgebrannten Gebäudeteil, und § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB für das übrige Vorhaben zulässig“ sei. Dieses Vorhaben befindet sich mittlerweile auf zwei Buchgrundstücken: Fl.Nr. 441 für den Wohnteil und Fl.Nr. 441/1 für die Fachanwaltskanzlei.

Nach Einreichung des oben genannten Bauantrages habe ich von der Baubehörde ein Schreiben vom 3.4.2025 erhalten, aus dem sich ergibt, dass das Bauamt meinen Antrag auf Vorbescheid ablehnen will.

Innerhalb offener Frist widerspreche ich der Rechtsauffassung des Landratsamtes und halte meinen Antrag auf Erlass eines Vorbescheides aufrecht. Zu den Rechtsausführungen des Landratsamtes merke ich folgendes an:

Zum einen irrt das Landratsamt bereits mit der Zuschreibung des Grundstücks zum Außenbereich, es handelt sich schon aufgrund der Anzahl der Gebäude eindeutig um einen eigenständigen Ortsteil. Alleine die zentrale ehemalige Gutsherrenvilla hat eine Geschossfläche von 900m<sup>2</sup>. Das Vorhaben in dem Nebengebäude richtet sich damit nach § 34 BauGB und ist schon deshalb eindeutig zulässig. Es handelt sich um eine maßvolle Erweiterung, das Gebäude hat eine Grundfläche von 195m<sup>2</sup> und soll um 50m<sup>2</sup> erweitert werden. Das ist nur eine Erweiterung um 25,6%. Das Landratsamt kann nicht

einfach die Erweiterung aus dem Jahr 2003 noch einmal dazuzählen, Gegenstand des jetzigen Antrags ist nur die neue Erweiterung.

Überall in Sülzetal finden sich solche Siedlungshaufen, die ebenfalls nur wenige Häuser erschließen, die aber gleichwohl dem Innenbereich zugehören. Der Ort ist insgesamt geprägt von einer zerfaserten Struktur und zahlreichen kleinen Fingern der Bebauung, die in den Außenbereich hineinragten. Die Bebauung Am Anger ist deshalb nicht anders zu beurteilen. Es handelt sich um Wohnbebauung und Büros, mithin um Wohn- und nicht störende Gewerbegebäude, die sich als Keimzelle einer funktionsfähigen Gemeinschaft, bestehend aus Wohn- und Arbeitsstätten mit dauerhaftem Ortsbezug, erweisen.

Aber selbst wenn man vorliegend vom Außenbereich ausgehen wollte, ist das Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB, zulässig. Der damalige Anbau von 2003 darf in die Betrachtung der Angemessenheit der Erweiterung gar nicht mit einbezogen werden. Dieser damalige Anbau ist über 20 Jahre her, von daher kann er nicht mehr zählen.

Es geht ja nicht darum, dass ich als Bauherr ein Gesamtvorhaben in Teilakte zerlege, um sie zeitlich gestaffelt auszuführen. Die damalige Erweiterung diente nicht nur der Kanzlei, sondern dem Wohnen, daher ist sie nicht zu berücksichtigen. Weitere Erweiterungen über die jetzt beabsichtigte hinaus sind auch nicht möglich, da die freiberufliche anwaltliche Tätigkeit von vornherein durch die persönliche Arbeitskraft des Anwalts limitiert ist. Vor allem aber ist der Zeitabstand von über 20 Jahren ein ausreichendes Fenster, um eine Zäsur zwischen den Erweiterungen anzunehmen.

Zur angedrohten Beseitigung ist folgendes auszuführen:

Richtig ist, dass der Pool nicht genehmigt ist, aber eine derartige Genehmigung ist auch nicht erforderlich. Es handelt sich um ein unbedeutendes Vorhaben, das nicht planungsrechtlich relevant ist und von daher ohne weiteres errichtet werden kann.

Der angeblich entgegenstehende Bebauungsplan ist unwirksam. Seine Begründung zeigt, dass es der Gemeinde maßgeblich und vorrangig um Festsetzung der Flächen für den Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße gegangen ist. Hinsichtlich des Grünstreifens fehlt es bereits an der Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB; die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ geht nicht über das hinaus, was im Flächennutzungsplan dargestellt ist und schon aus § 35 BauGB folgt. Es ist nicht erkennbar, inwieweit der Bebauungsplan einer Förderung der Landwirtschaft dienen soll. Der schmale Grünstreifen ist für eine landwirtschaftliche Nutzung gar nicht mehr hinreichend erschlossen, es wird dort auch seit längerer Zeit keine Landwirtschaft mehr betrieben.

Wenn überhaupt, dann liegt nur ein geringfügiger Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften vor, der weder mit Beeinträchtigung der Nachbarschaft, noch der Öffentlichkeit verbunden ist, so dass bei pflichtgemäßer Ermessensausübung von der Anordnung einer Baubeseitigung abzusehen ist. Verwunderlich ist auch, dass die Behörde die Beseitigung des Pools fordert, aber das Gartenhaus und den Lagerschuppen ignoriert, obwohl auch dafür keine Genehmigungen existieren.

Mit freundlichen Grüßen

RA Bieringer

**Vermerk für die Bearbeitung:**

Der oder die Bescheid(e) ist (sind) zu entwerfen, den (die) das Landratsamt Börde erlassen wird, dabei sind die Sachverhaltsschilderung, die Kostenentscheidung und die Festsetzung der Gebühren und Auslagen sowie die dazugehörige Begründung erlassen. Eine vollständige Rechtsmittelbelehrung ist erlassen, es sind nur die für einen effektiven Rechtsschutz notwendigen Rechtsbehelfe zu nennen. Sollte man zu dem Ergebnis gelangen, dass ein Bescheid nicht zu erlassen ist, ist die Rechtslage in einem Gutachten darzustellen. Es ist die BauNVO in der heute geltenden Fassung anzuwenden. Die tatsächlichen Angaben der Beteiligten sind als wahr zu unterstellen.

Auf die nicht maßstabsgetreue Skizze im Anhang wird hingewiesen. Die Struktur der Landschaft im Norden und Süden ist erkennbar, die nächste Bebauung im Osten und Westen befindet sich jeweils in über 2km Entfernung.

Bundesstraße 23, 18m breit

Lärmschutzwand und Grünstreifen, 50m breit

Garten-  
haus

Pool, 5 x 18m

La-  
ger-  
schup-  
pen

Ehem. Pferde-  
stall, wird als  
Garage mit 8  
Stellplätzen  
genutzt

Fl. Nr. 441

Ehem. Lagerhaus,  
3 Büros, an Immo-  
bilien- und Versi-  
cherungsmakler  
vermietet

Ehem.  
Gesindehaus,  
heute 3 Feri-  
enwohnun-  
gen

Ehem. Gutshof,  
heute 3 Wohnun-  
gen

Ehemaliges  
Gartenhaus,  
heute 2  
Wohnungen

N

Fl. Nr. 441

Fl. Nr. 441/1

Hausteil auf Fl.  
Nr. 441, 3 ge-  
trennte Wohnun-  
gen

Hausteil auf Fl.  
Nr. 441/1, Kanz-  
lei, im Jahr 2003  
angebaut mit  
Brandschutzwand

Geplante  
Erweite-  
rung  
Kanzlei  
mit Ap-  
partement

Ehem.  
Pförtner-  
haus,  
heute 1  
Woh-  
nung, 1  
Büro

Zufahrt

Straße Am Anger

Felder und Wiesen