

# **Klausur Nr. 1435**

## **Öffentliches Recht**

**(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

---

Werner Ungemach, Alter Postweg 2, 53609 Bad Hohlburg

6.9.2025

Rechtsanwalt Dr. Eyer mann-Fröhlich  
Schustergasse 3  
50667 Köln

**Eingang: 7.9.2025**

Sehr geehrter Herr Dr. Eyer mann-Fröhlich,

Ich bin Eigentümer eines Grundstücks im Außenbereich der kreisangehörigen Stadt Bad Hohlburg im Rhein-Sieg-Kreis, Regierungsbezirk Köln. Das Grundstück trägt die Flur - Nr. 299/2 und liegt in unmittelbarer Nähe eines durch Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietes. Aufgrund einer wirksamen Baugenehmigung aus dem Jahr 2011 ist es seit 2013 mit einem Doppelhaus bebaut, das ausschließlich zu Wohnzwecken benutzt wird.

Mein westlich ebenfalls im Außenbereich gelegener Nachbar (Fl. Nr. 297) betreibt dort Landwirtschaft mit einer kleinen Hofstelle. Die beiden Grundstücke waren früher durch einen Holzzaun getrennt. Schon im Jahr 2018 beantragte mein Nachbar, Herr Sebastian Schlingl, eine Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Maschinenhalle. Die Stirnseite der Halle sollte unter Befreiung von den Abstandsflächen direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Dabei gingen wir alle - also ich selbst, mein Nachbar und der zuständige Beamte beim Kreis - davon aus, dass die gemeinsame Grundstücksgrenze durch den Zaun markiert wird. Die entsprechende Baugenehmigung wurde erteilt, unter anderem mit der Auflage, den Zaun insoweit zu entfernen, als er jetzt durch die Gebäudewand ersetzt wird.

Herr Schlingl errichtete die Maschinenhalle ein Jahr später. Ich hatte zwar die Pläne nicht unterschrieben, legte aber keine Beschwerde ein, weil ich es mir mit meinem Nachbarn nicht verderben wollte. Der Abstand zwischen der Halle und meinem Wohnhaus beträgt 17 Meter. Diese Abstandsflächenproblematik hat mich nicht gestört, solange es sich tatsächlich um eine landwirtschaftliche Nutzung handelte. Jetzt hätte ich aber gerne, dass die korrekten Abstände eingehalten werden.

Seit etwa Anfang 2023 betreibt mein Nachbar nämlich in dieser Halle eine Kfz-Reparaturwerkstatt, für die er nunmehr eine Baugenehmigung beantragt hat. Auch diese Pläne habe ich vorsichtshalber nicht unterschrieben, weil mir der Krach der Kfz-Werkstatt auf die Nerven geht. Trotz zahlreicher Beschwerden von mir und meinen Nachbarn haben sich die Behörden nie um diesen Zustand gekümmert.

Die Baugenehmigung wurde am 14. April 2025 erteilt. Das weiß ich von meinem Nachbarn selbst; er hat es mir irgendwann erzählt. Zugeschickt wurde mir die Genehmigung nicht. Erst nachdem ich am 1. Juni beim Kreis nachgefragt habe, bekam ich am 15. Juni den Baugenehmigungsbescheid zugestellt.

In diesem Zusammenhang war das Verhalten der Stadt Bad Hohlburg verwunderlich. Wie ich von einem Bekannten, der dort in der Verwaltung arbeitet, erfahren habe, ist der Bauantrag auf Nutzungsänderung der Stadt am 12. Januar 2025 von dem Kreis übermittelt worden. Eine Entscheidung darüber stand am 11. Februar 2025 auf der Tagesordnung einer Ratssitzung, wurde allerdings in der Sitzung aufgrund eines Änderungsantrags zur Tagesordnung, der mehrheitlich angenommen wurde, wieder abgesetzt, was meinen Bekannten sehr verwunderte.

Ich habe auch noch nie gehört, dass man als Landwirt Kfz-Reparaturen durchführen darf. Deshalb gehe ich davon aus, dass die Baugenehmigung vom 14. April rechtswidrig ist.

Ich habe daher gegen die Genehmigung am 12. Juli 2025 Klage erhoben. Ein befreundeter Rechtsanwalt sagte mir, dass mein Nachbar trotzdem bauen dürfe. Wenn ich das verhindern wolle, müsse ich um einstweiligen Rechtsschutz nachsuchen.

Deshalb stellte ich am 2. August 2025 beim Verwaltungsgericht Köln den Antrag, die aufschiebende Wirkung meiner Klage wiederherzustellen. Aus mir nicht nachvollziehbaren Gründen wurde der Antrag durch Beschluss vom 17. August 2025 abgelehnt; der Beschluss wurde mir am 20. August durch Postzustellungsurkunde zugestellt.

Vor lauter Ärger darüber, diesen Rechtsbehelf verloren zu haben, warf ich die Entscheidung in irgendeine Ecke, in der ich sie gestern erst wieder gefunden habe. Mein Sohn, der Jura im dritten

Semester studiert und gerade mit Verwaltungsrecht begonnen hat, sagte, man könnte bestimmte Versäumnisse entschuldigen und dann immer noch Rechtsmittel einlegen. Das würde ich gerne tun, weil ich mit dem Beschluss nicht einverstanden bin. Ich bin immer noch der Ansicht, dass die Genehmigung zum Betrieb einer Kfz-Werkstatt rechtswidrig ist. Außerdem muss doch auch berücksichtigt werden, dass die Abstandsflächen für dieses Vorhaben nicht eingehalten worden sind. Oder spielt dies vielleicht keine Rolle mehr, wenn die Errichtung des Gebäudes einmal so genehmigt wurde?

Ich möchte Ihnen das Mandat erteilen und Sie bitten, mir in dieser Sache zu helfen. Ich hoffe, dass überhaupt noch irgend etwas zu machen ist.

Vielen Dank und freundliche Grüße,

Ungemach

---

## ***Auszug aus dem Beschluss des Verwaltungsgerichts Köln***

### **Beschluss**

In dem Verwaltungsstreitverfahren

des Werner Ungemach, Alter Postweg 2, 53609 Bad Hohlburg,

Antragstellers,

gegen

den Rhein-Sieg-Kreis, vertreten durch den Landrat,  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg,

Antragsgegner,

beigeladen:

Sebastian Schlingl, Alter Postweg 5, 53609 Bad Hohlburg,

wegen: Anfechtung einer Baugenehmigung

hier: Antrag nach §§ 80 Abs. 5, 80 a Abs. 3 VwGO

hat die 5. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln ohne mündliche Verhandlung am 17.8.2025 durch

Vorsitzenden Richter am VG Dr. Karlo,  
Richter am VG Knäuel,  
Richterin Gaukeley

beschlossen:

Der Antrag wird abgelehnt.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens

Der Streitwert wird auf 2.500,- € festgesetzt.

Aus den Verfahrensakten ergibt sich, dass das Verwaltungsgericht den Antrag von Werner Ungemach abgelehnt hat, da es davon ausging, es fehle an der Antragsbefugnis. Durch die Lage im Außenbereich sei das Wohnen so geringfügig geschützt, dass eine Verletzung eigener Rechte i.S.d. § 42 Abs. 2 VwGO analog nicht begründet werden könne. Auch die Frist für die Klage sei zweifelhaft, könne aber aufgrund der bereits gegebenen Unzulässigkeit des Antrags dahingestellt bleiben.

---

***Auszug aus der Baugenehmigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 14.04.2025:***

Ich genehmige gemäß Ihrem Antrag, eingegangen am 8.1.2025, die Nutzungsänderung Ihrer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in eine Kfz-Werkstatt unter folgenden Nebenbestimmungen:

...

Nr. 1.5. Spenglerarbeiten sind verboten.

...

Nr. 1.10. Die Arbeitszeit darf 25 Stunden in der Woche nicht überschreiten.

Nr. 1.11. Die tägliche Arbeitszeit darf 12 Stunden nicht überschreiten.

Nr. 1.12. Die Arbeiten sind an Wochentagen spätestens um 20.00 Uhr einzustellen, am Samstag spätestens um 16.00 Uhr.

...

Nr. 5.2. Weitere Auflagen bleiben für den Fall von Nachbarbeschwerden vorbehalten.

---

Auflagen zur Beschaffenheit von Wänden, Fenstern und Türen, um zu verhindern, dass Lärm nach Außen dringt, sind in dem Bescheid nicht enthalten.

---

**Aktenvermerk Rhein-Sieg-Kreis, 29.3.2024**

Ich habe festgestellt, dass Herr Sebastian Schlingl Reparaturarbeiten an Fahrzeugen Dritter je nach Arbeitsanfall in seinem landwirtschaftlichen Betrieb von Montag bis Freitag durchführt, teils ab 7:30 Uhr. Gerade in den Sommermonaten wird die Helligkeit am Abend oft zur Durchführung von Reparaturarbeiten im Freien ausgenutzt. Insoweit liegen fünf Nachbarbeschwerden vor.

*Schneider, Oberamtsrat*

---

**Sebastian Schlingl, Alter Postweg 5, 53609 Bad Hohlburg**

**Bauantrag zur Umnutzung einer Maschinenhalle**

Bad Hohlburg, 2.1.20202523

Rhein-Sieg-Kreis  
Eingang 8.1.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beantrage die Genehmigung zur Umnutzung einer Maschinenhalle in eine Kfz-Werkstatt.

Ich benötige die Einnahmen aus der bislang ungenehmigt betriebenen Kfz-Werkstatt dringend, um die Existenz meiner Landwirtschaft aufrecht erhalten zu können.

Sie brauchen nicht zu befürchten, dass hier ein erheblicher Andrang von Kunden herrschen wird. Zu meiner Werkstatt führt ein Hinweisschild, auf dem die Öffnungszeiten ausdrücklich geschildert sind. Den Kunden steht meine Werkstatt am Dienstag und Donnerstag von 10.00 Uhr bis 19.30 Uhr sowie am Samstag von 10.00 Uhr bis 15 Uhr offen.

Ich versichere, dass ich mit etwaigen drittschützenden Auflagen einverstanden bin und diese auch einhalten werde.

Mit freundlichen Grüßen,  
*Schlingl*

*Dem Antrag sind alle notwendigen Anlagen beigelegt.*

---



**Aktenvermerk Rhein-Sieg-Kreis, 26.3.2025**

Ich habe am 24.3.2025 nachgefragt, ob eine Entscheidung über das Einvernehmen bei der Stadt Bad Homburg zustande gekommen sei. Daraufhin wurden die bei der Stadt liegenden Bauunterlagen an uns übermittelt mit dem Hinweis, dass mittlerweile ein Beschluss des beschließenden Bauausschusses vom 18. März 2025 vorliege, wonach das Vorhaben abgelehnt werde.

*Schneider, Oberamtsrat*

---

*Rechtsanwalt Dr. Eyermann-Fröhlich*  
*Notiz vom 11.9.2025*

In den Behördenakten findet sich ein Lärmgutachten, das aufgrund der Nachbarbeschwerden schon im Jahr 2023 angefertigt wurde. Daraus ergibt sich, dass die Lärmimmissionen der Kfz-Werkstatt bei normalem Betrieb und geschlossenen Werkstatttoren die Werte von das Wohnen wesentlich störenden Betrieben erreichen. In den Gründen des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses wird dieses Gutachten nicht erwähnt, obwohl nach Aktenlage entschieden wurde.

---

*Rechtsanwalt Dr. Eyermann-Fröhlich*  
*Notiz vom 18.9.2025*

Telefonisch teilt mir Herr Werner Ungemach mit, dass er erfahren habe, dass die Stadt jetzt die Erteilung der Genehmigung nicht hinnehmen wolle. Mit Ratsbeschluss vom 16.09.2025 wurde der Kreis aufgefordert, die Genehmigung zurückzunehmen. Die Stadt habe ihr Einvernehmen nie erteilt. Der Kreis habe die Voraussetzungen für das Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens verkannt und die Stadt auch nicht über diese Absicht unterrichtet.

---

Rechtsanwalt Dr. Eyermann-Fröhlich  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Schustergasse 3  
50667 Köln

**Verwaltungsgericht Köln**  
**- per beA -**

21.9.2025

In dem Verwaltungsstreitverfahren

Werner Ungemach, Alter Postweg 2, 53609 Bad Hohlburg

gegen

Rhein-Sieg-Kreis, vertreten durch den Landrat,  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg

beantrage ich namens des Antragstellers

1. den Beschluss der Kammer vom 17. August 2025 abzuändern und die aufschiebende Wirkung der Klage vom 12. Juli 2025 anzuordnen,
2. dem Antragsgegner die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Aufgrund der Erkenntnis des endgültig fehlenden gemeindlichen Einvernehmens ist eine neue Situation entstanden. Der Antrag muss nunmehr aufgrund der vorliegenden eindeutigen Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung von seinen Erfolgsaussichten her anders beurteilt werden. Ich bitte um erneute umfassende Prüfung.

Die neue Situation beruht auf folgenden Umständen:

*... Nun erfolgt eine zusammenfassende Darstellung des in dieser Akte geschilderten Sachverhalts.*

---

Nach Eingang des Schriftsatzes beim Verwaltungsgericht Köln wurden alle erforderlichen Zustellungen veranlasst. Alle Verfahrensbeteiligten äußerten sich nur dahingehend, dass sie ihr bisheriges Vorbringen aufrechterhalten. Neue Tatsachen wurden von den anderen Beteiligten nicht vorgebracht.

## **Bearbeitungsvermerk**

Die Entscheidung des Gerichts über den Antrag von Rechtsanwalt Dr. Eyermann-Fröhlich ist zu entwerfen. Tatbestand und Streitwertbeschluss sind erlassen, ebenso eine evtl. erforderliche Rechtsmittelbelehrung; das Rechtsmittel ist anzugeben.

Sollte es nicht möglich sein, auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen, ist ein Hilfsgutachten zu fertigen.

Alle Formalia und Fristen wurden eingehalten, soweit sich nicht aus der Aufgabe etwas anderes ergibt.

Etwaige erforderliche richterliche Hinweise wurden erteilt, Vollmachten liegen ordnungsgemäß vor, der Antragsgegner ist ordnungsgemäß vertreten.

Das Gericht hat alle erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Von der Wahrung der Anforderungen des § 55d VwGO ist auszugehen.