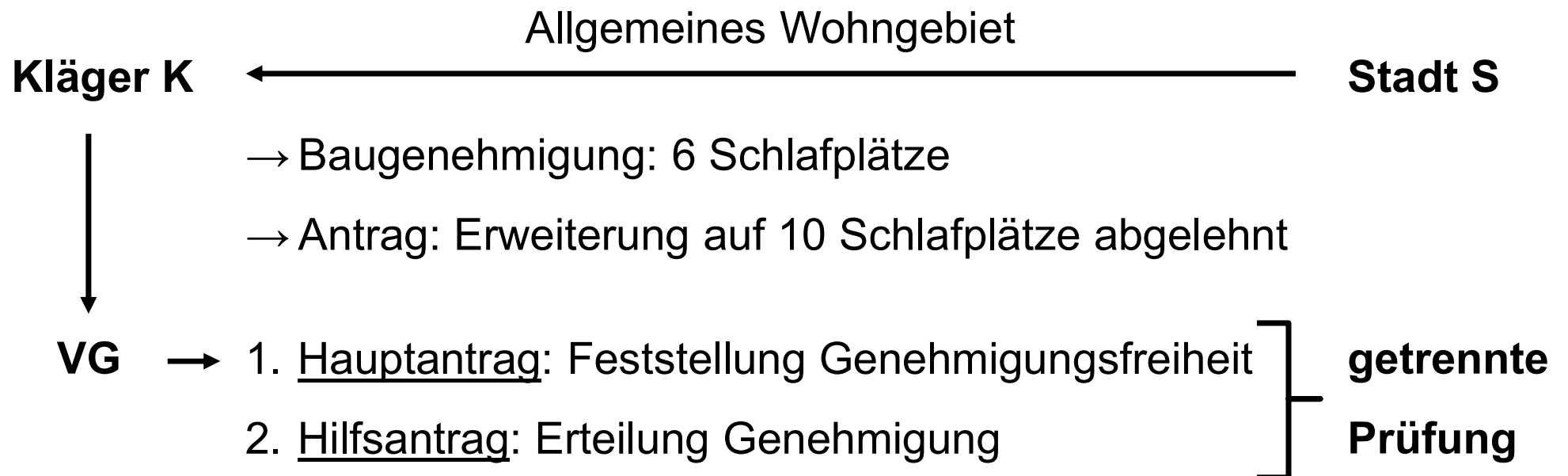


Crashkurs ÖR

Fall 12

Fall 12: Erhöhung der Bettenzahl in einem Ferienhaus



Fall 12: Erhöhung der Bettenzahl in einem Ferienhaus, 1. Teil

A. Z / SEV

- I. § 40 I 1 VwGO: öff.-rechtliche Streitigkeit nichtverfassungsrechtlicher Art
 - Öff.-rechtliche streitentscheidende Norm („modifizierte Subjektstheorie“)
 - = einseitige Berechtigung oder Verpflichtung eines Hoheitsträgers
 - § 59 I BauOBln (§ 59 I BbgBO): Grundsatz der Genehmigungsbedürftigkeit
 - § 71 I BauOBln (§ 72 I BbgBO): Erteilung der Baugenehmigung
 - §§ 29 ff BauGB: bauplanungsrechtliche Anforderungen
- II. §§ 45, 52 VwGO
- III. §§ 61, 63 VwGO: K / Stadt S (Rechtsträgerprinzip)

IV. §§ 88, 86 III VwGO: Klägerisches Begehren und Vorrang maßnahmespez. RS

→ Begehren: Feststellung der Genehmigungsfreiheit

→ allg. Fkl. (§ 43 I, 1. Alt. VwGO) statthaft, wenn (Nicht-) Bestehen eines konkreten Rechtsverhältnisses streitig

(im Einzelfall sind Rechte und Pflichten zwischen den Beteiligten streitig)

→ Recht, ohne erneute Baugenehmigung Bettenanzahl auf 10 zu erhöhen

→ §§ 61, 71 I BauOBln (§§ 61, 72 I BbgBO): Baufreiheit aus Art. 14 I GG

V. Bes. SEV

1. Feststellungsinteresse (§ 43 I VwGO)

→ rechtlich (s. konkretes Rechtsverhältnis) und wirtschaftlich

2. Keine Subsidiarität (§ 43 II VwGO)

→ insbes. VerpflKl. (§ 42 I, 2. Alt. VwGO) bzgl. Genehmigungserteilung gemäß § 71 I BauOBln (§ 72 I BbgBO) nicht vorrangig, da anderes Begehren und Genehmigung i.d.R. gebührenpflichtig, so dass allg. Fkl. rechtsschutzintensiver

3. Klagebefugnis (§ 42 II VwGO analog): Ausschluss von Populärverfahren?

→ str., ob nötig, da bereits konkretes Rechtsverhältnis und Feststellungsinteresse besteht

→ jedenfalls gegeben: Art. 14 I GG

Baurecht: Genehmigungsbedürftigkeit

A. Grundsatz der Genehmigungsbedürftigkeit

→ § 59 I BauOBln (§ 59 I BbgBO)

→ Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung einer (baulichen) Anlage i.S.v.

§ 2 I BauOBln (§ 2 I BbgBO)

→ Bln: auch Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum

B. Anderweitige Bestimmungen

→ §§ 60 - 62, 76, 77 BauOBln (§§ 60 - 62, 76, 77 BbgBO)





I. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (mit Konzentrationswirkung)

→ § 60 BauOBln (§ 60 BbgBO)

→ insbes. §§ 13, 6 I Nr. 2 BImSchG (§ 4 I 3 BImSchG iVm. der 4. BImSchVO)

II. Verfahrensfreie Bauvorhaben

→ § 61 BauOBln (§ 61 BbgBO)

III. Genehmigungsfreistellung (Bbg: Bauanzeigeverfahren)

→ § 62 BauOBln (§ 62 BbgBO)

→ Baubeginn grds. zulässig nach 1 Monat: § 62 III BauOBln (§ 62 III BbgBO)

→ nicht bei Sonderbau: § 2 IV BauOBln (in Bbg nur bei „Wohngebäuden“)

IV. Fliegende Bauten und bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren

→ §§ 76, 77 BauOBln (§§ 76, 77 BbgBO)

B. Begründetheit

(+), soweit das konkrete Rechtsverhältnis (nicht) besteht

→ d.h. die Erhöhung der Bettenanzahl von 6 auf 10 genehmigungsfrei ist

→ d.h. nicht unter § 59 I BauOBln (§ 59 I BbgBO) fällt

I. Abgrenzung Nutzungsintensivierung ↔ Nutzungsänderung

↓
→ Änderung tatsächlicher Verhältnisse ohne baurechtlich relevantes Zutun des Bauherrn, z.B. Änderung des Nutzerkreises durch äußere Umstände

↓
→ Erweiterung objektiver Merkmale der baulichen Anlage, z.B. Maß (hier: Bettenanzahl)
→ Baugenehmigung aus 2010 erfasst explizit nur 6 Schlafplätze
→ erhöhtes Störpotential (Lärm) begründet Genehmigungserfordernis

↓
→ hier: Nutzungsänderung (+), d.h. grds. genehmigungsbedürftig gemäß § 59 I BauOBln (§ 59 I BbgBO)

II. Verfahrensfrei: § 61 II BauOBlN (§ 61 II BbgBO)?

→ Bln: „*Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn*

(1.) für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, die in einem Genehmigungsverfahren nach §§ 63, 63a und 64 geprüft werden...“ (ähnlich § 61 II Nr. 1 BbgBO)

→ hier: (-), da erhöhtes Störpotential (Lärm) erneutes Bedürfnis nach präventiver Prüfung begründet, insbes. bzgl. Nachbarverträglichkeit

III. Ergebnis: genehmigungsbedürftig (+), d.h. allg. FKI. unbegründet

Fall 12: Erhöhung der Bettenzahl in einem Ferienhaus, 2. Teil

→ Obj. Klagehäufung (§ 44 VwGO)

→ Vorausss.:

1. geschrieben (+)

→ derselbe Beklagte, Zusammenhang, dasselbe Gericht zuständig

2. „gleichzeitig entscheidungsreif“ (+)

→ innerprozessuale Bedingung (Hauptantrag erfolglos) eingetreten

Fall 12: Erhöhung der Bettenzahl in einem Ferienhaus, 3. Teil

A. Z / SEV

- I. § 40 I 1 VwGO: öff.-rechtliche Streitigkeit nichtverfassungsrechtlicher Art
→ Öff.-rechtliche streitentscheidende Norm („modifizierte Subjektstheorie“)
→ § 71 I BauOBln (§ 72 I BbgBO): Erteilung der Baugenehmigung
- II. §§ 45, 52 VwGO
- III. §§ 61, 63 VwGO: K / Stadt S (Rechtsträgerprinzip)
- IV. §§ 88, 86 III VwGO: Klägerisches Begehren und Vorrang maßnahmespez. RS
→ VerpflKI. (§ 42 I, 2. Alt. VwGO) auf Genehmigungserteilung

V. Bes. SEV

1. § 42 II VwGO

→ Möglichkeit subj. RV bzw. Möglichkeit eines Anspruchs

→ § 71 I BauOBln (§ 72 I BbgBO)

2. §§ 68 I, II, 70 VwGO

→ Vorverfahren ordnungsgemäß durchgeführt

3. § 74 I, II VwGO

→ Klagefrist gewahrt (1 Monat ab Zustellung des WB)

B. Begründetheit

(+), soweit → Ablehnung des VA rechtswidrig ist

→ der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist (= subj. RV)

→ die Sache spruchreif ist (kein Ermessen)

→ § 113 V 1 VwGO: gebundener Anspruch auf VA-Erlass?

I. AspGL: § 71 I BauOBln (§ 72 I BbgBO)

II. Vorausss.

1. Formell

→ Antrag an zuständige Behörde mit Bauvorlagen: § 68 BauOBln (§ 68 BbgBO)

2. Materiell: genehmigungsbedürftig und genehmigungsfähig?

a) Genehmigungsbedürftigkeit

→ § 59 I BauOBln (§ 59 I BbgBO): (+), s. 1. Teil

b) Genehmigungsfähigkeit

→ § 71 I BauOBln: *„keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind“*

(ähnlich § 72 I BbgBO)

→ zu prüfende Vorschriften abhängig von Art des Genehmigungsverfahrens

→ falls vereinfachtes Verfahren i.S.v. § 63 BauOBln (§ 63 BbgBO), dann nur eingeschränkte (bzw. in Bbg keine) Prüfung von Bauordnungsrecht, aber egal, da laut Bearbeitervermerk Bauordnungsrecht nicht zu prüfen ist

→ Nr. 1 von § 63 / § 64 BauO: Bauplanungsrecht prüfen (§§ 29 ff BauGB)₁₅

Baurecht: Art des Genehmigungsverfahrens



vereinfacht: § 63 BauO

→ eingeschränkte / keine Prüfung von Bauordnungsrecht (Bauherr verantwortlich, § 59 II BauO):
RSB str., wenn offensichtlicher Verstoß vorliegt

→ fiktive Genehm.: § 42a VwVfG?

- Bln (+), § 69 IV 3 BauOBln

- Bbg (+), § 63 IV 2 BbgBO

normal: § 64 BauO

→ mit Konzentrationswirkung?



Bln grds. (-)

- § 64 S. 1 Nr. 3

BauOBln

(„soweit“)

Bbg grds. (+)

- § 72 I 2

BbgBO

(„Vorhaben“)

Prüfung von Bauplanungsrecht (§§ 29 ff BauGB)

Bauliche Anlage

§ 29 I BauGB:
bodenr. Relevanz

Gebietsart

§§ 30, 34, 35 BauGB (beplant,
Innenbereich, Außenbereich)

Art der Nutzung

bei §§ 30, 34 II BauGB
(„faktischer B-Plan“)



1. Regel: §§ 2 - 9 BauNVO, Abs. 2 → gebunden („gebietsverträglich“)
2. Ausnahme: §§ 2 - 9 BauNVO, Abs. 3 (§ 31 I BauGB) → Ermessen („gebietsvertr.“)
3. Befreiung: § 31 II BauGB (atypische Sonderfälle) → Ermessen
4. Erweiterung: §§ 12 - 14 BauNVO
5. Feinststeuerung: § 15 I 1 BauNVO („im Einzelfall unzulässig“)
→ insbes. Rücksichtnahmegebot in § 15 I 2 BauNVO (gebietsübergreifend)
→ „unzumutbar“ ≈ „schädliche Umwelteinwirkungen“ i.S.v. § 3 I BImSchG

aa) Anlage i.S.v. § 29 I BauGB

→ bauliche Anlage mit bodenrechtlicher Relevanz, die geeignet ist, bauplanungsrechtliche Spannungen hervorzurufen (vgl. Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 I Nr. 18 GG: „Bodenrecht“)

→ Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung: §§ 30 - 37 BauGB gelten

bb) Gebietsart

→ beplanter Bereich (§ 30 BauGB)

→ § 9a BauGB, § 1 III 2 BauNVO, § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet)

cc) Zulässige Art der baulichen Nutzung

→ BauNVO

(1) Regelbebauung

→ § 4 II Nr. 1 BauNVO: „Wohngebäude“?

→ Wohnnutzung im bauplanungsrechtlichen Sinn verlangt: auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts

→ Ferienwohnung nicht auf Dauer angelegt, sondern ständig wechselnder Personenkreis

(2) Ausnahmebebauung

→ § 4 III BauNVO i.V.m. § 31 I BauGB

(a) § 4 III Nr. 1 BauNVO: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“?

→ nicht erfüllt bei Ferienwohnung, da Selbstversorgung der Gäste erfolgt ¹⁹

(b) § 4 III Nr. 2 BauNVO: „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“?

(-), da „Ferienhausgebiete“ als Sondergebiete in § 10 I, IV BauNVO geregelt

(+), da Erweiterung in § 13a BauNVO: *„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach ... § 4 Absatz 3 Nummer 2...“*

(3) Feinsteuerung

→ § 15 I 1 BauNVO: „Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.“

→ bereits auf 4 von 26 Grundstücken Ferienwohnungen für insgesamt 34 Gäste genehmigt, d.h. weitere Erhöhung der Anzahl widerspricht Eigenart des Baugebiets als allgemeines Wohngebiet (Gebietscharakter droht umzuschlagen in Ferienhausgebiet als Sondergebiet)

(4) Zw.-Erg.: bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig

III. Ergebnis: Asp. (-), d.h. Klage unbegründet

Fall 12: Erhöhung der Bettenzahl in einem Ferienhaus, Zusatzfrage

I. RGL für Nutzungsuntersagung: § 80 S. 2 BauOBln (§ 80 I 2 BbgBO)

II. Voraus.

→ Nutzung „*im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften*“

→ i.d.R. kein irreparabler Schaden für den Bauherrn, daher ausreichend:

formelle Illegalität auf Tatbestandsseite, aber Einschränkung auf Rechtsfolgende (Nutzungsuntersagung kann unverhältnismäßig sein, wenn das Vorhaben offensichtlich genehmigungsfähig, d.h. materiell legal ist)

→ hier: formelle Illegalität, da genehmigungsbedürftig aber keine (vollziehbare) Baugenehmigung vorliegt

III. RF: Ermessen → keine Unverhältnismäßigkeit, da nicht genehmigungsfähig

Bauordnungsrechtliche Verfügungen

I. Einstellung: § 79 I BauOBln (§ 79 I BbgBO)

→ i.d.R. kein irreparabler Schaden, daher ausreichend: formelle Illegalität

→ Durchsetzung des Einstellungs-VA: § 79 II BauOBln (§ 79 II BbgBO)

II. Beseitigung: § 80 S. 1 BauOBln (§ 80 I 1 BbgBO)

→ i.d.R. irreparabler Schaden, daher nötig: formelle und materielle Illegalität

→ maßgeblicher Zeitpunkt: letzte behördliche Entscheidung, außer passiver Bestandsschutz (Art. 14 I GG), d.h. zu früherem Zeitpunkt genehm.-fähig

Bauordnungsrechtliche Verfügungen

III. Nutzungsuntersagung: § 80 S. 2 BauOBln (§ 80 I 2 BbgBO)

- i.d.R. kein irreparabler Schaden, daher ausreichend: formelle Illegalität auf Tatbestandsseite, aber Einschränkung auf Rechtsfolgenseite
- Nutzungsuntersagung kann unverhältnismäßig sein, wenn das Vorhaben offensichtlich genehmigungsfähig, d.h. materiell legal ist

IV. Baurechtliche Generalklausel: § 58 I 5 BauOBln (§ 58 II 2 BbgBO)

- „*erforderliche Maßnahmen*“ (z.B. Sicherungsfangnetz)
- anwendbar, sofern Anlage i.S.v. § 2 I BauOBln (§ 2 I BbgBO) besteht