

*Bayerisches Staatsministerium der Justiz  
- Landesjustizprüfungsamt -*

Erste Juristische Staatsprüfung 2020/1

A u f g a b e 5

(Arbeitszeit: 5 Stunden)

Erste Juristische Staatsprüfung 2020/1

A u f g a b e 5

(Arbeitszeit: 5 Stunden)

---

Die Rechtsreferendarin Ramona Roth (R) begibt sich in der Großen Kreisstadt Traunstein (Regierungsbezirk Oberbayern) auf Wohnungssuche und wird nach zweimonatiger Suche fündig beim Vermieter Valentin Vielhuber (V). Dieser wohnt in einer kleinen Siedlung in einem Einfamilienhaus, in dessen Garten ein alleinstehendes geräumiges und für Wohnzwecke umgebautes Gartenhaus mit einer Wohnfläche der Innenräume von 80 m<sup>2</sup> (Brutto-Rauminhalt von 176 m<sup>3</sup>) steht. Dieses Gartenhaus vermietet er an Roth.

Wenige Wochen nachdem Roth eingezogen ist, erscheinen am 2. März 2020 zwei Baukontrolleure der Großen Kreisstadt Traunstein an dem Gartenhaus. Sie erklären Roth, die ihnen auf Nachfrage bestätigt, dass sie hier zur Miete wohne, die Stadtverwaltung sei durch Nachbarbeschwerden über eine lautstarke Geburtstagsfeier im Haus des Vielhuber vor kurzem auf das Grundstück aufmerksam geworden. Dabei sei aufgefallen, dass ein Anfang 2010 in Kraft getretener qualifizierter Bebauungsplan für dieses Gebiet zwar überbaubare Grundstücksflächen vorsehe; das Gartenhaus befinde sich aber außerhalb dieser überbaubaren Flächen. Eine Baugenehmigung für das Gartenhaus gebe es nicht, schon gar nicht für eine Wohnnutzung. Der Erlass einer bauaufsichtlichen Maßnahme wurde Roth allerdings nicht angekündigt.

Bereits am nächsten Tag, dem 3. März 2020, erhält Roth mit am 2. März 2020 bei der Post aufgegebenem Brief einen Bescheid der Großen Kreisstadt Traunstein vom 2. März 2020. In diesem Bescheid wird sie aufgefordert, bis spätestens 2. Juni 2020, 16.00 Uhr, hilfsweise für den Fall, dass die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs wiederhergestellt werden sollte, drei Monate nach Bestandskraft des Bescheids, aus dem Gartenhaus auszuziehen und die illegale Wohnnutzung zu beenden. Diese Anordnung ist für sofort vollziehbar erklärt worden. In der Begründung wird ausgeführt, dass sich das Gartenhaus außerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinde und zudem keine Baugenehmigung für das Gartenhaus bestehe. Die Anordnung werde an Roth als Bewohnerin gerichtet, da sie die rechtswidrige Nutzung ausübe. Die gesetzte Frist sei im Hinblick auf das öffentliche Interesse an einer baldigen Beseitigung des Rechtsverstosses angemessen. Auch wenn nicht sofort die Beseitigung des Gartenhauses angeordnet werde, da die rechtlichen Voraussetzungen für eine Beseitigungsanordnung noch geprüft werden müssten, solle verhindert werden, dass der rechtswidrige Zustand noch weiter andauere. Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit wird damit begründet, dass der offensichtlich baurechtswidrige Zustand unverzüglich unterbunden werden müsse, um eine Nachahmung auszuschließen. Außenstehende könnten die Nutzung des Gartenhauses zu Wohnzwecken aufgrund der leichten Einsehbarkeit des Grundstücks wahrnehmen und nachahmen wollen. Dem Bescheid ist eine ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

Die völlig überraschte Roth stellt noch am selben Tag ihren Vermieter zur Rede. Dieser erklärt, es gebe zwar tatsächlich keine Baugenehmigung für das Gartenhaus. Dieses stehe aber bereits seit etwa 60 Jahren auf dem Grundstück und sei noch von

seinem Vater gebaut worden. Zudem habe auch sein ältester Sohn von 2003 bis 2008 fünf Jahre lang in dem Gartenhaus gelebt, ohne dass irgendwer dies beanstandet hätte. Seit dem Auszug seines Sohnes im Jahr 2008 sei das Gartenhaus leer gestanden, da er es eigentlich habe abreißen wollen. Er selbst sei nicht bereit, eine Baugenehmigung zu beantragen, da ihm dieser Behördenkram zu viel Aufwand sei. Er wolle mit dem Ganzen nichts zu tun haben. Er habe aber nichts dagegen, wenn Roth dies im eigenen Namen tue, sie sei ja Juristin und kenne sich da sowieso besser aus.

Roth, die wenig Zeit und auch kein Geld für einen Umzug hat, beschließt, sich gegen die Anordnung gerichtlich zur Wehr zu setzen. Mit Schreiben vom 4. März 2020, bei dem Verwaltungsgericht München eingegangen am 5. März 2020, erhebt sie gegen den Bescheid der Großen Kreisstadt Traunstein vom 2. März 2020 formgerecht Hauptsacheklage und stellt zudem einen Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage, wobei sie darauf hinweist, dass sie sich zur Frage der Nutzungsuntersagung gar nicht äußern können und sie bis 2. Juni 2020 keine Ersatzwohnung werde finden können. Dies habe die Behörde nicht berücksichtigt. Von der fehlenden Baugenehmigung habe sie nichts gewusst. Sie hätte aufgefordert werden können, einen Bauantrag zu stellen. Dass Vielhuber keinen Bauantrag stellen wolle, stehe dem nicht entgegen. Sie hätte dabei im Rahmen des Bauantrags auch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragen können. Im Übrigen stehe das Gartenhaus bereits seit so langer Zeit auf dem Grundstück, dass es nicht mehr darauf ankäme, ob es auch den einschlägigen Vorschriften gemäß errichtet und genutzt worden sei.

Der Leiter des städtischen Bauamts erwidert daraufhin, dass sich Roth am 2. März 2020 gegenüber den Baukontrolleuren habe äußern können. Ferner habe sie sich in ihrer Antragsschrift äußern können, wenngleich die Entscheidung der Behörde bereits festgestanden habe und noch immer feststehe. Im Übrigen würden die privaten Belange der Roth ohnehin keine Rolle spielen, sodass die Behörde die Nutzungsuntersagung ausgesprochen habe.

---

Vermerk für die Bearbeitung:

In einem Gutachten, in dem - gegebenenfalls hilfsgutachtlich - auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen ist, ist zu prüfen, ob der Antrag der Roth auf einstweiligen Rechtsschutz vom 4. März 2020 Aussicht auf Erfolg hat.

Es ist davon auszugehen, dass der im Jahr 2010 in Kraft getretene Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Traunstein wirksam ist und sämtliche in § 30 Abs. 1 BauGB geforderten Festsetzungen enthält. Ausnahmen i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB sind in dem Bebauungsplan nicht vorgesehen.