



Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene

– Baurecht: Übungsfall 3 –

Der Landwirt P, seit vielen Jahren Halter von Mastgeflügel, hat zu Beginn des Jahres 2022 im Außenbereich der Stadt Markranstädt im Landkreis Leipzig auf der Grundlage einer ihm erteilten Baugenehmigung einen Stall zur Mästung von 10.000 Truthühnern (Puten) errichtet. 200 Meter von dem Putenstall entfernt, getrennt nur durch eine Weide, befindet sich – ebenfalls im Außenbereich – das baurechtlich zulässige, nach § 35 IV 1 Nr. 2 BauGB teilprivilegierte Wohnhaus der J. Als diese nach einem Auslandsaufenthalt zu ihrem Haus zurückkehrt, wird sie nicht zuletzt durch den – was zutrifft – „unerträglich gesundheitsgefährdenden Geruch“ auf den neuen Stall aufmerksam. Sie legt im Juli bei dem Landratsamt (LRA) des Landkreises Leipzig in Borna in zulässiger Weise Widerspruch gegen die dem P erteilte Baugenehmigung ein.

Das LRA prüft daraufhin, ob der Stall in Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften errichtet wurde und, sofern dies nicht der Fall ist, ob ggf. ein Abriss des Gebäudes angeordnet werden kann. Die Überprüfung durch den zuständigen Sachbearbeiter M ergibt, dass die für das Vorhaben erforderliche Baugenehmigung zwar in formeller Hinsicht ordnungsgemäß erteilt wurde, der Putenstall aber materiell baurechtswidrig ist. Es handele sich – was zutrifft – bei der Putenzucht nicht um „Landwirtschaft“ i.S.d. § 35 I Nr. 1 i.V.m. § 201 BauGB, weil die Puten ausschließlich mit zugekauftem Futter gemästet werden. Auch weitere Privilegierungstatbestände seien nicht ersichtlich.

Die Behörde denkt daher über den Erlass einer Beseitigungsanordnung nach. P schlägt in einem diesbezüglichen Gespräch mit M selbst vor, in Zukunft seinen Putenmastbetrieb auf eigenerzeugter Futtergrundlage zu betreiben. Eine solche Umstellung sei frühestens in drei Jahren möglich. M stellt zutreffend fest, dass der Stall nach der Umstellung baurechtlich zulässig wäre, und will daher zunächst von der Anordnung eines Abrisses absehen. Da P das schriftlich bestätigen haben möchte, erhält er am 24.10.2022 ein von M manuell erstelltes Schreiben. In diesem, in dem sich weder der Name des M noch der eines anderen Bediensteten des LRA findet, heißt es:



„Zwar ist der genannte Putenstall unstreitig zurzeit nicht genehmigungsfähig, so dass grundsätzlich ein Abriss im Interesse der Freihaltung des Außenbereichs von störender Bebauung angeordnet werden könnte. Da Sie sich jedoch bereit erklärt haben, binnen drei Jahren ihre Putenmästung auf eine Zucht auf überwiegend eigener Futtergrundlage umzustellen und auf diese Weise eine Genehmigungsfähigkeit des Putenstalles herbeizuführen, werden wir eine solche Beseitigungsanordnung nicht erlassen, um bestehende Vermögenswerte nicht zu vernichten.“

Beruhigt erwirbt P daraufhin neues Mastfutter für 1.500 EUR. Anfang Dezember desselben Jahres wird jedoch die gesamte Bauverwaltung in Sachsen vom Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) als oberste Bauaufsichtsbehörde angewiesen, streng gegen illegale Bauten im Außenbereich vorzugehen, weil sie im Interesse des Landschaftsschutzes nicht mehr geduldet werden sollen, auch nicht übergangsweise. Als der Leiter R der Bauaufsichtsbehörde im LRA Borna daraufhin von dem baurechtswidrigen Putenstall Kenntnis erhält, befürchtet er insoweit eine negative Vorbildwirkung. Unverzüglich erlässt er am 06.01.2023 eine Verfügung, die zum einen die dem P für den Stall erteilte Baugenehmigung rückwirkend aufhebt und zum anderen dessen Beseitigung anordnet. Damit soll zugleich dem liegengebliebenen Widerspruch der J abgeholfen werden, da diese durch den Stall in ihren Rechten verletzt werde. Die in ordnungsgemäßer Form einschließlich Rechtsbehelfsbelehrung erlassene Verfügung wird am selben Tag zur Post gegeben und erreicht den P am 10.01.2023.

P hält dieses Vorgehen für unerhört, schließlich sei ihm doch versichert worden, dass genau dieser Fall nicht eintreten werde. Er erhebt am 23.01.2023 bei dem LRA Borna Widerspruch gegen die Beseitigungsanordnung. Dieser wird allerdings durch die Landesdirektion Sachsen (LDS) mit formell ordnungsgemäßigem Widerspruchsbescheid vom 15.05.2023 zurückgewiesen. Dieser Bescheid wird dem P am 19.05.2023 per Einschreiben mit Rückschein zugestellt. P erhebt daraufhin schon am 26.05.2023 Klage bei dem VG Leipzig gegen die Bescheide vom 06.01.2023 sowie vom 15.05.2023. Er ist insbesondere der Meinung, die Beseitigungsanordnung sei schon wegen der ihm zuvor erteilten Versicherung rechtswidrig.

Aufgabe: Prüfen Sie, ob die Klage des P Aussicht auf Erfolg hat.



Gliederung

– Baurecht: Übungsfall 3 –

| | | |
|-------|---|---|
| A. | Zulässigkeit | 1 |
| I. | Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs (+)..... | 1 |
| 1. | Generalklausel des § 40 I 1 VwGO | 1 |
| a) | Öffentlich-rechtliche Streitigkeit (+) | 1 |
| b) | Nichtverfassungsrechtliche Streitigkeit (+)..... | 1 |
| c) | Keine (abdrängende) Sonderzuweisung (+)..... | 1 |
| 2. | Zwischenergebnis | 1 |
| II. | Statthafte Klageart (+)..... | 1 |
| III. | Klagebefugnis (+) | 2 |
| IV. | Ordnungsgemäß durchgeführtes Vorverfahren (+) | 2 |
| V. | Klagefrist (+) | 2 |
| VI. | Klagegegner (+) | 3 |
| VII. | Beteiligten- und Prozessfähigkeit (+)..... | 3 |
| VIII. | Ordnungsmäßigkeit des Antrags (+) | 3 |
| IX. | Zuständiges Gericht (+) | 3 |
| X. | Zwischenergebnis | 3 |
| B. | Objektive Klagehäufung | 3 |
| C. | Begründetheit..... | 3 |
| I. | Rechtswidrigkeit der „Aufhebung“ der Baugenehmigung (–) | 4 |
| 1. | Ermächtigungsgrundlage: Rücknahme oder Widerruf? | 4 |
| a) | Rechtsgrundlage der Baugenehmigung (+) | 4 |
| b) | Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung (+) | 4 |
| c) | Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung (–) | 4 |
| aa) | Genehmigungspflichtigkeit (+) | 4 |
| bb) | Genehmigungsfähigkeit (–)..... | 5 |
| (1) | Vorhaben i.S.d. § 29 I BauGB (+) | 5 |
| (2) | Zulässigkeit nach § 35 I BauGB (–)..... | 5 |
| (a) | Privilegierung nach § 35 I BauGB (+)..... | 5 |
| (b) | Kein Entgegenstehen öffentlicher Belange (–)..... | 6 |



| | |
|---|----|
| (3) Zwischenergebnis | 7 |
| cc) Zwischenergebnis | 7 |
| d) Zwischenergebnis..... | 8 |
| 2. Formelle Rechtmäßigkeit der Rücknahme (+) | 8 |
| a) Zuständigkeit (+) | 8 |
| b) Verfahren (+) | 8 |
| c) Form (+) | 9 |
| d) Zwischenergebnis..... | 9 |
| 3. Materielle Rechtmäßigkeit der Rücknahme (+) | 9 |
| 4. Zwischenergebnis | 9 |
| II. Rechtswidrigkeit der Beseitigungsanordnung (-) | 10 |
| 1. Ermächtigungsgrundlage..... | 10 |
| 2. Formelle Rechtswidrigkeit (-)..... | 10 |
| a) Zuständigkeit (+) | 10 |
| b) Verfahren (+) | 10 |
| c) Zwischenergebnis..... | 10 |
| 3. Materielle Rechtswidrigkeit (-)..... | 10 |
| a) Entgegenstehende Zusicherung (-) | 10 |
| aa) Zusicherung i.S.d. § 38 I 1 VwVfG (+) | 11 |
| bb) Wirksamkeit der Zusicherung (-)..... | 11 |
| (1) Zuständigkeit (+) | 11 |
| (2) Schriftform (-) | 12 |
| (3) Zwischenergebnis | 12 |
| cc) Zwischenergebnis | 12 |
| b) Tatbestand des § 80 S. 1 SächsBO (+)..... | 12 |
| aa) Formelle Illegalität (+) | 12 |
| (1) Genehmigungspflichtigkeit des Putenstalles (+) | 12 |
| (2) Formeller Bestandsschutz durch Baugenehmigung (-) | 13 |
| (3) Zwischenergebnis | 13 |
| bb) Materielle Illegalität (+) | 13 |
| cc) Zwischenergebnis | 13 |
| c) Rechtsfolge: Ermessen (+) | 13 |
| d) Zwischenergebnis..... | 14 |



| | |
|--------------------------------|----|
| 4. Zwischenergebnis | 14 |
| III. Rechtsverletzung (-)..... | 14 |
| IV. Zwischenergebnis | 14 |
| D. Ergebnis..... | 14 |



Lösung

– Baurecht: Übungsfall 3 –

A. Zulässigkeit

I. Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs (+)

1. Generalklausel des § 40 I 1 VwGO

a) Öffentlich-rechtliche Streitigkeit (+)

- Sonderrechtstheorie: Streitentscheidende Normen berechtigen oder verpflichten ausschließlich Hoheitsträger
 - Streitentscheidende Normen vorliegend solche des Baurechts (insb. § 80 S. 1 SächsBO) und des allgemeinen Verwaltungsrechts (§§ 48 ff. VwVfG i.V.m. § 1 S. 1 SächsVwVfZG¹)
 - Baurecht und allgemeines Verwaltungsrecht sind öffentliches Sonderrecht

b) Nichtverfassungsrechtliche Streitigkeit (+)

c) Keine (abdrängende) Sonderzuweisung (+)

2. Zwischenergebnis

- Verwaltungsrechtsweg gem. § 40 I 1 VwGO eröffnet

II. Statthafte Klageart (+)

- Richtet sich nach dem Begehren des Antragstellers, §§ 86 I 2, 88 VwGO
- P richtet sich gegen den Bescheid des LRA Borna vom 06.01.2023
- Kein Eilbedürfnis erkennbar
 - Hauptsacheverfahren
- Bescheid vom 06.01.2023 enthält zwei selbstständige Verfügungen
 - Aufhebung der Baugenehmigung ist nicht bloß unselbstständige Verfahrenshandlung des Verfahrens, das zum Erlass der Beseitigungsanordnung führt
 - § 44a VwGO (-)
- Aufhebung der Baugenehmigung = VA i.S.d. § 35 S. 1 VwVfG (→ sog. *actus contrarius* zur Baugenehmigung als VA)

¹ Wird im Folgenden nicht mehr mitzitiert.



- Beseitigungsanordnung = VA i.S.d. § 35 S. 1 VwVfG
→ Statthaft ist in beiden Fällen Anfechtungsklage gem. § 42 I Alt. 1 VwGO
- Klagegegenstand ist der Bescheid des LRA Borna vom 06.01.2023 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der LDS vom 15.05.2023 (§ 79 I Nr. 1 VwGO)

III. Klagebefugnis (+)

- § 42 II VwGO
- Kläger muss Verletzung in subjektiven Rechten geltend machen
→ Rechtsverletzung muss möglich erscheinen (Möglichkeitstheorie)
- Hier:
- P als Adressat der Verpflichtung, den Stall abzureißen, möglicherweise in Art. 14 I GG (Baufreiheit als Teilgewährleistung der Eigentumsgarantie) bzw. – subsidiär – in Art. 2 I GG verletzt
- Gleiches gilt für Aufhebung der Baugenehmigung – Entzug eines rechtlichen Vorteils in Bezug auf die Bebauung des Grundstücks des P (→ Baufreiheit des Art. 14 I GG)

IV. Ordnungsgemäß durchgeführtes Vorverfahren (+)

- Vorverfahren nach § 68 I 1 VwGO notwendig
- Widerspruch wurde gem. § 70 I 1 VwGO sowie § 57 II VwGO i.V.m. § 222 I ZPO i.V.m. §§ 187 I, 188 II Hs. 1 BGB² fristgerecht erhoben – Bekanntgabe des Ausgangsbescheids am 10.01.2023 (vgl. § 41 II 3 Hs. 1 VwVfG), Eingang des Widerspruchs bei dem LRA als Ausgangsbehörde am 23.01.2023
- Erlass des Widerspruchsbescheids gem. § 73 I 1 VwGO am 15.05.2023 durch LDS als Widerspruchsbehörde (§ 73 I 2 Nr. 1 VwGO i.V.m. § 57 I 1 Nr. 1, 2, § 58 I 1 SächsBO)

V. Klagefrist (+)

- Klage gem. § 74 I 1 VwGO innerhalb eines Monats ab Zustellung des Widerspruchsbescheids zu erheben
- Zustellung des Widerspruchsbescheids gem. § 73 III 1 VwGO hier per Einschreiben mit Rückschein (§ 4 I Alt. 2 VwZG³) am 19.05.2023

² Bzw. §§ 79, 31 I VwVfG i.V.m. §§ 187 I, 188 II Hs. 1 BGB

³ Da § 73 III 1 VwGO unmittelbar auf das VwZG des Bundes verweist, wäre es falsch, hier die Verweisungsnorm des § 4 I SächsVwVfZG zu zitieren.



- Klageeingang bei dem VG Leipzig am 26.05.2023 daher nach § 57 II VwGO i.V.m. § 222 I ZPO i.V.m. §§ 187 I, 188 II Hs. 1 BGB fristgemäß

VI. Klagegegner (+)

- Klage muss sich gem. § 78 I Nr. 1 VwGO (Rechtsträgerprinzip) gegen Rechtsträger der Behörde richten, die angegriffenen VA erlassen hat
- Hier: Landkreis Leipzig als Rechtsträger des LRA Borna (vgl. § 1 IV SächsLKrO) als untere Bauaufsichtsbehörde (§ 57 I Nr. 1 SächsBO)

VII. Beteiligten- und Prozessfähigkeit (+)

- P: § 61 Nr. 1 Alt. 1 VwGO – § 62 I Nr. 1 VwGO
- Landkreis: § 61 Nr. 1 Alt. 2 VwGO i.V.m. § 1 II SächsLKrO – § 62 III VwGO i.V.m. § 47 I 2 SächsLKrO, vertreten durch Landrat

VIII. Ordnungsmäßigkeit des Antrags (+)

- §§ 81, 82 VwGO

IX. Zuständiges Gericht (+)

- VG Leipzig nach § 45 VwGO (sachlich/instanziell) und § 52 Nr. 1 VwGO i.V.m. § 2 II Nr. 3 SächsJG (örtlich)

X. Zwischenergebnis

- Klage des P ist zulässig

B. Objektive Klagehäufung

- Voraussetzungen des § 44 VwGO liegen hier hinsichtlich der angegriffenen Teilverfügungen (Aufhebung, Beseitigungsanordnung) des Bescheids vom 06.01.2023 vor

C. Begründetheit

Die zulässige Anfechtungsklage des P ist gem. § 113 I 1 VwGO auch begründet, wenn der Bescheid des LRA Borna vom 06.01.2023 sowie der bestätigende Widerspruchsbescheid der LDS vom 15.05.2023 rechtswidrig sind und ihn in seinen Rechten verletzen.



Anmerkung:

Der Obersatz der Begründetheit richtet sich nicht nach § 79 I Nr. 1 VwGO („Ausgangsbescheid in Gestalt des Widerspruchsbescheids“), sondern nach § 113 I 1 VwGO („...hebt das Gericht den Verwaltungsakt und den etwaigen Widerspruchsbescheid auf“).

I. Rechtswidrigkeit der „Aufhebung“ der Baugenehmigung (-)

Anmerkung:

Da das Vorhandensein einer Baugenehmigung Tatbestandsmerkmal des § 80 S. 1 SächsBO ist, ist die Rechtswidrigkeit der Aufhebung der Baugenehmigung zweckmäßigerweise vor der Rechtswidrigkeit der Beseitigungsanordnung zu prüfen.

1. Ermächtigungsgrundlage: Rücknahme oder Widerruf?
 - § 48 VwVfG ist auf rechtswidrige VAe anwendbar, § 49 VwVfG dagegen auf rechtmäßige VAe
 - ➔ Baugenehmigung rechtswidrig oder rechtmäßig?
- a) Rechtsgrundlage der Baugenehmigung (+)
 - §§ 59 I, 72 I SächsBO
- b) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung (+)
 - Laut SV gegeben
- c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung (-)
 - Putenstall genehmigungspflichtig und genehmigungsfähig?
- aa) Genehmigungspflichtigkeit (+)
 - Putenstall gem. § 59 I SächsBO genehmigungspflichtig?
 - Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 60 SächsBO)?
 - § 60 S. 2 SächsBO i.V.m. §§ 4 I, 13 BImSchG denkbar, wenn Putenmastanlage des P einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf
 - § 1 I 1 4. BImSchV i.V.m. Anhang 1, Ziff. 7.1.4: nur bei Kapazität von mind. 15.000 Truthühnern ➔ hier nur 10.000 Tiere
 - ➔ § 60 S. 2 SächsBO (-)
 - §§ 61, 62 SächsBO (-)
 - Genehmigungspflichtigkeit (+)



bb) Genehmigungsfähigkeit (-)

- Verstoß gegen Bauordnungsrecht und sonstiges zu prüfendes öffentliches Recht nicht ersichtlich
→ Kann dahinstehen, ob § 63 SächsBO oder § 64 SächsBO anwendbar
- Vereinbarkeit mit Bauplanungsrecht?
→ Zulässigkeit des Putenstalles gem. §§ 29 ff. BauGB?

(1) Vorhaben i.S.d. § 29 I BauGB (+)

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz⁴
- Hier:
 - Errichteter Putenstall ist bauliche Anlage i.S.d. § 29 I BauGB und hat bodenrechtliche Relevanz → durch Nähe zu Wohngebäuden (insb. Haus der J) sind jedenfalls Belange der gesunden Wohnverhältnisse nach § 1 VI Nr. 1 Var. 1 BauGB, durch Standort im Außenbereich Belange des Umweltschutzes nach § 1 VI Nr. 7 BauGB berührt
→ § 29 I BauGB (+)

(2) Zulässigkeit nach § 35 I BauGB (-)

(a) Privilegierung nach § 35 I BauGB (+)

- Privilegiertes Vorhaben nach § 35 I Nr. 1 Var. 1 BauGB?
- Betrieb des P (Putenmast) müsste Landwirtschaft sein
- Landwirtschaft in § 201 BauGB legaldefiniert → erfordert bei Tierhaltung u.a., dass das Futter überwiegend auf den betriebseigenen Flächen erzeugt wird
- Hier:
 - P verwendet (bis jetzt) ausschließlich zugekauftes Futter
→ § 201 BauGB (-), daher keine Privilegierung nach § 35 I Nr. 1 Var. 1 BauGB
- Privilegiertes Vorhaben nach § 35 I Nr. 4 BauGB?
- Erfasst Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen
→ Errichtung des Vorhabens gerade im Außenbereich muss geboten sein

⁴ Zu den Definitionen vgl. Baurecht – Übungsfall 1.



- Hier:
 - Putenmastbetrieb ist emissionsintensiv (Geruchs- und Lärmemissionen)
→ Errichtung des Vorhabens gerade im Außenbereich daher geboten
- Ausnahme nach § 35 I Nr. 4 Hs. 2 BauGB greift nicht, da Putenstall nicht UVP-pflichtig (vgl. Anlage 1 zum UVPG, Ziff. 7.4)
→ Putenstall als privilegiertes Vorhaben nach § 35 I Nr. 4 BauGB (+)

(b) Kein Entgegenstehen öffentlicher Belange (-)

- Errichtung des Putenstalles dürfen keine öffentlichen Belange i.S.d. § 35 III BauGB entgegenstehen

Anmerkung:

Entgegenstehen (§ 35 I BauGB) ≠ Beeinträchtigtsein (§ 35 II BauGB)!

- Abwägung der konfligierenden öffentlichen Belange mit dem Interesse des Bauherrn an dem Vorhaben und der städtebaulichen Funktion des Außenbereichs erforderlich
- Bei privilegierten Vorhaben Entscheidung des Gesetzgebers für deren grundsätzliche Zuordnung zum Außenbereich zu beachten
 - Vorhaben setzen sich regelmäßig gegen öffentliche Belange und konfligierende sonstige Vorhaben durch
 - Gleiches gilt – in geringerem Maß – auch für teilprivilegierte Vorhaben i.S.d. § 35 IV BauGB
- Hier: Hervorrufen schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.d. § 35 III 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 I, II BImSchG durch Putenstall?

Anmerkung:

§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB dient neben dem Schutz der Natur v.a. dem Schutz der Menschen, die den Immissionen ausgesetzt sein können. In dieser Norm ist das Rücksichtnahmegebot gesetzlich verankert. Insofern hat § 35 III 1 Nr. 3 BauGB partiell drittschützende Wirkung, auf die sich bspw. im vorliegenden Fall die J berufen kann.

- Putenmastbetrieb ist emissionsintensiv, kann also in großem Umfang Geruchs- und Lärmimmissionen i.S.d. § 3 I, II BImSchG bei benachbarten Grundstücken hervorrufen⁵

⁵ Zu einer vergleichbaren Situation s. BVerwGE 159, 187.



- Teilprivilegierte Vorhaben (§ 35 IV BauGB) haben regelmäßig in stärkerem Maß Immissionen von privilegierten Vorhaben (§ 35 I BauGB) zu dulden als andere privilegierte Vorhaben
- Ab welchem Maß schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, bestimmt sich nach jeweiligem Einzelfall
 - ➔ Abwägung aller konkreten Umstände erforderlich
- Hier:
 - Putenstall ist nur 200 Meter von dem Grundstück der J entfernt, Trennung nur durch unbebaute/nicht bewachsene Wiese ➔ keine Abschirmung vor tatsächlich erheblichen, gesundheitsgefährdenden Geruchsmissionen möglich
 - Nicht ersichtlich, dass Putenstall nicht auch in einer – der J zumutbaren – Entfernung hätte errichtet werden können
 - Wohnhaus der J als „teilprivilegiertes Vorhaben“ (§ 35 IV 1 Nr. 2 BauGB) im Regelfall gegenüber dem „privilegierten“ Putenstall zwar grundsätzlich weniger schutzbedürftig als anderes privilegiertes Vorhaben ➔ aufgrund erheblicher, gesundheitsgefährdender Immissionen und der zu geringen Nähe des Putenstalles zum (rechtmäßigen und bereits bestehenden) Wohnhaus hat J mit diesem jedoch ausnahmsweise weniger Immissionen als im Regelfall zu dulden
 - ➔ Maß der Umwelteinwirkungen des Putenstalles geht über das mit einem privilegierten Vorhaben regelmäßig verbundene Maß hinaus
 - ➔ Wohnhaus der J ist gegenüber dem Putenstall erhöht schutzbedürftig
 - ➔ Hervorrufen erheblicher schädlicher Umwelteinwirkungen zulasten des Wohnhauses der J steht dem Putenstall entgegen

Anmerkung:

Andere Ansicht mit entsprechender Argumentation vertretbar.

(3) Zwischenergebnis

- Putenstall ist nicht nach § 35 I BauGB zulässig (erst recht nicht nach § 35 II BauGB) und daher nicht genehmigungsfähig

cc) Zwischenergebnis

- Baugenehmigung ist materiell rechtswidrig



d) Zwischenergebnis

- Baugenehmigung ist insgesamt rechtswidrig
- Ermächtigungsgrundlage für Aufhebung daher: § 48 VwVfG – Rücknahme

2. Formelle Rechtmäßigkeit der Rücknahme (+)

a) Zuständigkeit (+)

- Zuständig für Rücknahme ist gem. § 48 V VwVfG die (jetzt) für den Erlass zuständige Behörde⁶
- Hier: LRA Borna als für Landkreis Leipzig zuständige untere Bauaufsichtsbehörde gem. § 57 I 1 Nr. 1, I 2 SächsBO

b) Verfahren (+)

- Anhörung grds. gem. § 28 I VwVfG erforderlich
- Hier: Gespräch zwischen M und P richtete sich zwar unmittelbar nur auf den Abriss des Stalls → Rücknahme der Baugenehmigung ist aber notwendige Vorstufe zur Beseitigungsanordnung
 - Anhörung auch diesbezüglich erfolgt
- Jahresfrist des § 48 IV VwVfG zu beachten?
- Ausnahme nach § 50 VwVfG?
 - begünstigender VA → Baugenehmigung (+)
 - Einlegung eines zulässigen Rechtsbehelfs durch Dritte → Widerspruch der J war zulässig (+)
 - Abhilfe durch Rücknahme → Mit Rücknahme wird Beeinträchtigung der J (teilweise)⁷ beseitigt (+)
 - § 50 VwVfG greift ein
 - Jahresfrist nicht zu beachten (wäre hier auch unproblematisch eingehalten)

Anmerkung:

Es ist für § 50 VwVfG unerheblich, ob die Aufhebung des drittbelastenden VA aus Gründen erfolgt, auf die sich der Dritte berufen kann. Auch bei einer Aufhebung wegen der Verletzung nicht drittschützender

⁶ Für die örtliche Zuständigkeit ergibt sich das unmittelbar aus § 48 V VwVfG (wegen des Verweises auf § 3 VwVfG), für die sachliche Zuständigkeit hingegen aus dem Rechtsgedanken des § 48 V VwVfG i.V.m. der actus-contrarius-Theorie.

⁷ Hier nur im Hinblick auf das Bestehen der rechtswidrigen Baugenehmigung. Die „Rest-Beeinträchtigung“ des Vorhandenseins des Putenstalles wird mittels Abrissanordnung beseitigt.



Normen kommen die Vertrauensschutzregelungen der §§ 48, 49 VwVfG nicht zur Anwendung. Maßgeblich ist allein, dass infolge der zulässigen Drittanfechtung das Vertrauen des Begünstigten in den Bestand des VA weniger schutzwürdig ist.

- c) Form (+)
- unproblematisch
- d) Zwischenergebnis
- Rücknahme ist formell rechtmäßig
3. Materielle Rechtmäßigkeit der Rücknahme (+)
- Baugenehmigung ist rechtswidrig (s.o.)
 - Rücknahmeentscheidung steht nach § 48 I 1 VwVfG („kann“) im Ermessen der Behörde
 - Hier:
 - Rücknahme zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände
 - Wertung des § 50 VwVfG – Vertrauen des P in Bestand der Baugenehmigung nach Drittanfechtung weniger schutzwürdig, zumal Jahresfrist für Nachbarrechtsbehelfe entsprechend § 58 II VwGO zu deren Zeitpunkt noch nicht verstrichen
 - „verschenkte“ Investition von 1.500 € in Futtermittel belastet P nicht über Gebühr, zudem Weiterverkauf denkbar
- Keine Ermessensfehler i.S.d. § 114 VwGO ersichtlich

Anmerkung:

Trennen Sie bei der Argumentation sauber zwischen der Rücknahme und der anschließenden Beseitigungsanordnung. Bspw. ist die Problematik des Substanzeingriffs erst bei der Ermessenprüfung i.R.d. § 80 S. 1 SächsBO anzusprechen.

→ Rücknahme auch materiell rechtmäßig

4. Zwischenergebnis
- Rückwirkende Rücknahme der Baugenehmigung erfolgte rechtmäßig



II. Rechtswidrigkeit der Beseitigungsanordnung (-)

1. Ermächtigungsgrundlage

- § 80 S. 1 SächsBO

2. Formelle Rechtswidrigkeit (-)

a) Zuständigkeit (+)

- Sachlich zuständig für Beseitigungsanordnung sind gem. § 57 I 2, I 1 Nr. 1 SächsBO die unteren Bauaufsichtsbehörden
 - ➔ LRA als Behörde des Landkreises = untere Bauaufsichtsbehörde
- Örtlich zuständig ist gem. § 3 I Nr. 1 VwVfG die untere Bauaufsichtsbehörde, in deren Bezirk die Anlage liegt
 - ➔ Putenstall liegt in Markranstädt im Landkreis Leipzig
- Zuständigkeit des LRA des Landkreises Leipzig (LRA Borna) (+)

b) Verfahren (+)

- Anhörung gem. § 28 I VwVfG?
- Grds. erforderlich, da Beseitigungsanordnung belastender VA ist
- Hier: Gespräch zwischen P und Sachbearbeiter M über materielle Baurechtswidrigkeit des Putenstalles und mögliche Anordnung des Abrisses
 - Im Nachhinein keine Änderung der Sachlage, auch nicht durch Anweisung des SMR vom Dezember 2022 (betrif nicht für P maßgebliche Umstände)
- ➔ Anhörung (+)

c) Zwischenergebnis

- Beseitigungsanordnung formell rechtmäßig

3. Materielle Rechtswidrigkeit (-)

a) Entgegenstehende Zusicherung (-)

- Erlass einer Beseitigungsanordnung dann ausgeschlossen, wenn das an den P adressierte Schreiben vom 24.10.2022, die Bauaufsichtsbehörde werde keine Abrissverfügung für seinen Stall erlassen, eine Zusicherung i.S.d. § 38 I 1 VwVfG darstellt und diese wirksam ist



aa) Zusicherung i.S.d. § 38 I 1 VwVfG (+)

- Zusicherung = Zusage mit Rechtsbindungswillen, die von einer Behörde gegeben wurde und den Erlass bzw. die Unterlassung eines hinreichend bestimmten VA als Gegenstand hat
- Bindungswille gegenüber P?
 - Auslegung des Schreibens analog §§ 133, 157 BGB erforderlich → maßgeblich ist insoweit der erklärte Wille der Bauaufsichtsbehörde, wie ihn P von seinem Standpunkt aus bei verständiger Würdigung verstehen musste
 - Schreiben als Reaktion darauf ergangen, dass P die Erklärung der Absicht des LRA, nicht bauaufsichtsrechtlich einzuschreiten, „schriftlich“ haben wollte → „Schriftlichkeit“ von juristischen Laien oftmals als „Verbindlichkeit“ verstanden
 - Mit dem Schreiben erkennbar verfolgtes Ziel, für P zum Schutz seiner Vermögenswerte Rechtssicherheit zu schaffen, kann letztlich nur erreicht werden, wenn man von Verbindlichkeit der dort getroffenen Regelung ausgeht
 - Aufgrund der Umstände somit nicht davon auszugehen, dass M nur unverbindlichen Hinweis über weiteres Vorgehen der Behörde abgeben wollte
- Bindungswille (+)
- Abgabe von Behörde?
 - M hat vertretungsberechtigt für das LRA als Bauaufsichtsbehörde gehandelt
- Behörde (+)
- Erlass/Unterlassung eines bestimmten VA?
 - Beteiligten ist bewusst, dass es um die Unterlassung der Abrissverfügung geht
 - Zudem Klarstellung durch Schreiben selbst
- Unterlassung eines bestimmten VA (+)
- Zusicherung i.S.d. § 38 I 1 VwVfG (+)

bb) Wirksamkeit der Zusicherung (–)

- Zusicherung dürfte nicht nichtig sein (§§ 38 I 1, II VwVfG)
- Hier nur formelle Unwirksamkeit denkbar

(1) Zuständigkeit (+)

- Zusicherung müsste von der für den gegenständlichen VA zuständigen Behörde abgegeben worden sein
- LRA Borna war hier für Erlass einer Beseitigungsanordnung hinsichtlich des Putenstalles des P zuständig (s.o.)



(2) Schriftform (-)

- Zusicherung müsste nach § 38 I 1 VwVfG schriftlich erfolgt sein
- D.h. Zusicherung als VA muss Voraussetzungen des § 37 III 1 VwVfG genügen
 - ➔ Erkennbarkeit der erlassenden Behörde + Unterschrift bzw. Namenswiedergabe
- Erkennbarkeit des LRA
 - ➔ Mangels entgegenstehender Angaben (+)
- Unterschrift bzw. Namenswiedergabe
 - Beides nicht vorhanden
 - Bloße Erkennbarkeit bzw. Vermutung, dass M das Schreiben gefertigt hat, genügt den Zwecken des Schriftformerfordernisses (Rechtssicherheit und -klarheit, Warnfunktion) nicht
 - ➔ Formmangel nicht nach § 45 I VwVfG heilbar
 - Ausnahme nach § 37 V 1 VwVfG (VA-Erlass mithilfe automatisierter Datenverarbeitung) nicht einschlägig
 - ➔ Schriftform (-)

(3) Zwischenergebnis

- Zusicherung jedenfalls formell unwirksam

cc) Zwischenergebnis

- Unwirksame Zusicherung steht Beseitigungsanordnung nicht entgegen

b) Tatbestand des § 80 S. 1 SächsBO (+)

- § 80 S. 1 SächsBO setzt voraus, dass zu beseitigende Anlage sowohl formell als auch materiell „im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ steht, d.h. „illegal“ ist

aa) Formelle Illegalität (+)

- Formelle Illegalität = erforderliche Baugenehmigung liegt nicht vor
 - ➔ nur denkbar, wenn Vorhaben tatsächlich genehmigungspflichtig ist

(1) Genehmigungspflichtigkeit des Putenstalles (+)

- Putenstall bedarf einer Baugenehmigung (s.o.)



(2) Formeller Bestandsschutz durch Baugenehmigung (-)

- Dem P für den Stall erteilte Baugenehmigung entfaltet Legalisierungswirkung, solange sie wirksam ist
- Entfall der Legalisierungswirkung erst mit wirksamer Aufhebung der Baugenehmigung auch für die Vergangenheit, da Vorhaben ansonsten in formeller Hinsicht (bislang) „im Einklang mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ bestand
- Baugenehmigung wurde rechtmäßig rückwirkend zurückgenommen (s.o.)

(3) Zwischenergebnis

- Wirksamkeit der Baugenehmigung wurde durch Rücknahme auch mit Wirkung für die Vergangenheit beseitigt
 - ➔ Entfall der Legalisierungswirkung ex tunc
 - ➔ Putenstall nunmehr mangels wirksamer Baugenehmigung formell illegal

bb) Materielle Illegalität (+)

- Putenstall ist materiell illegal (s.o.)

cc) Zwischenergebnis

- Putenstall ist sowohl formell als auch materiell illegal

c) Rechtsfolge: Ermessen (+)

- Erlass einer Beseitigungsanordnung steht nach § 80 S. 1 SächsBO („kann“) im Ermessen der Behörde
- Hier:
- Zwar massiver Substanzeingriff durch Abriss, aber insb. im Hinblick auf Immissionen zulasten des Grundstücks der J keine Herstellung rechtmäßiger Zustände am derzeitigen Standort denkbar
- Abstandsproblematik bezüglich des Hauses der J hätte P als fachkundigem Tierhalter schon vor Bau bewusst sein müssen
- Finanzieller Ausgleich für „fehlgeschlagene“ Zusicherung ggf. über Amtshaftungsanspruch realisierbar
 - ➔ Keine Ermessensfehler i.S.d. § 114 VwGO ersichtlich

Anmerkung:

Andere Ansicht mit entsprechender Argumentation vertretbar.



d) Zwischenergebnis

- Beseitigungsanordnung materiell rechtmäßig

4. Zwischenergebnis

- Beseitigungsanordnung insgesamt rechtmäßig

III. Rechtsverletzung (-)

- P mangels Rechtswidrigkeit der Rücknahme der Baugenehmigung sowie der Beseitigungsanordnung weder durch Bescheid vom 06.01.2023 noch durch Widerspruchsbescheid vom 15.05.2023 in seinen Rechten verletzt

IV. Zwischenergebnis

- Anfechtungsklage des P ist unbegründet

D. Ergebnis

Die Anfechtungsklage des P ist zulässig, aber unbegründet und hat daher keine Aussicht auf Erfolg.