

Der Unterschied zwischen formeller und materieller Baurechtswidrigkeit, dargestellt am Beispiel eines ohne Baugenehmigung nach dem 3.10.1990 erweiterten DDR-Ferienhauses

Es geht hier darum, daß die Kläger, die Eheleute K. und U. W. aus F., ein bereits in den siebziger Jahren errichtetes Ferienhaus, welches sich in einer „DDR-typischen“ Ferienhaussiedlung bei Semlin/Rathenow befindet, in den Jahren 1993 und 1994 ohne vorherige Einholung einer Baugenehmigung - also bauordnungsrechtlich illegal - erweitert haben und seitdem - wiederum bauordnungsrechtlich illegal - das so erweiterte Gebäude zu Wohnzwecken nutzen. Die Brisanz des Falles liegt insbesondere in dem Umstand, daß sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des streitgegenständlichen Gebäudes der Klägerin weitere Bungalows befinden, die ebenfalls nach der Wiedervereinigung - teilweise sogar noch nach dem Jahre 2000 - entsprechend dem klägerischen Vorhaben erheblich vergrößert worden sind und ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese Vorhaben sind in drei Fällen auch bauordnungsrechtlich von der Baugenehmigungsbehörde genehmigt worden. Mit ihrer Klage begehren die Kläger zum einen die Feststellung, daß die oben beschriebene Erweiterung um ein weiteres Zimmer bauplanungsrechtlich zulässig ist und zum anderen die Genehmigung der Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken. Hilfsweise begehren sie die Verurteilung des Beklagten, des zuständigen Landrates des Landkreises Havelland, durch Bescheid die Duldung des Erweiterungsbaus und die oben beschriebene Wohnnutzung auf Lebenszeit der Kläger auszusprechen.

I.

1.

Die Kläger haben kurz nach der Wiedervereinigung ihr Berufsleben beendet und beziehen beide eine kleine Rente, der Kläger zu 1) eine Berufsunfähigkeitsrente. Sie wollten sich mit dem Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks ihren Traum von einem bescheidenen Eigenheim „im Grünen“ verwirklichen und haben für den Erwerb des Grundstücks und des Gebäudes sowie dessen Erweiterung ihr gesamtes Vermögen verwendet.

Das streitgegenständliche Gebäude gehört zu einer aus insgesamt 40 Typen-Häusern „auf der grünen Wiese“ in der Nähe des historisch gewachsenen Ortes Semlin im Jahre 1974 errichteten Ferienhausanlage des VEB Molkerei und Trockenmilchwerke Rathenow, Kopernikusstraße 18 in Rathenow/Mark. Vermutlich war das Grundstück Volkseigentum, da ausweislich der Baugenehmigung Nummer 109/72 der Staatlichen Bauaufsicht vom 24.7.1972 der VEB Molkerei und Trockenmilchwerke einen Pachtvertrag abgeschlossen hat, der von der Abteilung Finanzen des Rates des Kreises Rathenow mit dem VEB abgeschlossen wurde. Die Feriengebäude verfügten alle über einen 16,96- qm-großen Aufenthalts- und Elterschlafräum, ein 7,1-qm-großes Kinderzimmer, ein 1,78-qm-großes Bad, eine 3,22-qm-große Diele und eine 3,04-qm-große Kochnische (insgesamt 32,10 qm Wohnfläche, Gebäudegrundfläche 39,43 qm). Die Traufhöhe der aus massiven Betonsteinwänden errichteten Gebäude betrug 2,65 Meter. Die Flächen, die jedem Gebäude zugeordnet waren, betragen zwischen 800 und 1100 Quadratmeter.

Bereits zum Zeitpunkt seiner Errichtung durch den VEB Molkerei und Trockenmilchwerke Rathenow war das Ferienhausgebiet dadurch gekennzeichnet, daß die vierzig Ferienhäuser das ganze Jahr über von den Werktätigen des VEB`s abwechselnd über mehrere Wochen ununterbrochen zu längeren Ferienaufenthalten mit ihren Familien genutzt worden. Diese weit über eine reine „Wochenendnutzung“ hinausgehende, längerfristige Nutzung der jeweils anwesenden Familien wurde insbesondere durch die vollständige Erschließung des

Ferienhausgebietes mit Wasser-, Abwasser- und Elektrizität sowie zum großen Teil jedenfalls während der „Wendezeit“ vorhandenen Telefonanschlüsse ermöglicht.

Die oben beschriebene, längerfristige Ferienhausnutzung besteht bei der überwiegenden Zahl der ca. vierzig Gebäude bis heute fort.

Nach der Wiedervereinigung wurde neuer Eigentümer der gesamten Ferienhausanlage einschließlich des Grundstücks der in Hamburg ansässige Zeuge Lothar M.. Dieser parzellerte das zuvor volkseigene Gesamtgrundstück und veräußerte anschließend die Parzellen an interessierte Käufer, unter anderem die Kläger. Demgemäß haben die Kläger von dem Zeugen Lothar M. zunächst das streitgegenständliche Gebäude durch Kaufvertrag vom 14.6.1993 zu einem Kaufpreis von DM 32.000,00 erworben. Nach Durchführung der Grundstücksteilung und Bildung einer neuen Parzelle haben die Kläger auch das 930-qm-große Grundstück durch notariellen Kaufvertrag vom 3.7.1995 zu einem Preise von weiteren DM 74.504,50 erworben. Anlage des Kaufvertrages war die oben genannte Baugenehmigung vom 24.7.1972 einschließlich der Bauzeichnungen und eines Lageplanes. Das streitgegenständliche Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Semlin des Amtsgerichts Rathenow, Blatt 229, Flur 2, Flurstücke 78/34 und 78/35.

Die Kläger behaupten, der Zeuge Lothar M. aus Hamburg habe ihnen das streitgegenständliche Grundstück mit der Maßgabe verkauft, daß das aufstehende Haus insbesondere aufgrund seiner massiven Bauweise und der Tatsache, daß es, wie auch alle anderen zu der Siedlung gehörenden Ferienhäuser, mit einer Frischwasser-, einer Abwasser- und einer Elektrizitätsversorgung erschlossen war und schließlich die ganze Anlage durch eine etwa 4,50-m-breite, asphaltierte Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen war, nach Aussagen des Zeugen M. baurechtlich zu Wohnzwecken genutzt werden könne. Sie behaupten weiter, anlässlich der Vertragsverhandlungen bzw. des Abschlusses des Kaufvertrages vom 14.6.1993 habe der damalige Bürgermeister der Gemeinde Semlin, der Zeuge Manthau, und das zuständige Bauordnungsamt des Landrates des früheren Landkreises Rathenow, vertreten durch die Zeugin Frau M., die grundsätzliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu Wohnzwecken bejaht.

Sowohl die Zeugin M. als auch der damalige Bürgermeister von Semlin seien im Sommer 1993 über die von den Klägern geplante Erweiterung des Wochenendhauses um die streitgegenständlichen zwei Räume mit einer zusätzlichen Nutzfläche von insgesamt 38 qm informiert worden. So hätten die Kläger aufgrund entsprechender Beratung durch den damaligen Bürgermeister, den Zeugen Manthau, und die damals zuständige Sachbearbeiterin der Bauaufsichtsbehörde des Landrates, die Zeugin M., das Erweiterungsvorhaben unmittelbar mit dem Abschluß des Kaufvertrages angezeigt. Unstreitig hat der Landrat des Landkreises Rathenow den Eingang dieser baurechtlichen Anzeige mit Schreiben vom 10.6.1993 bestätigt (Registriernummer: 32648).

Unmittelbar nach der Übergabe des Gebäudes bzw. dem Abschluß des Gebäudekaufvertrages haben die Kläger das Wohngebäude, welches eine Grundfläche von ursprünglich 39,43 qm hatte, um einen Erweiterungsbau mit einer zusätzlichen Grundfläche von 38,30 qm auf eine Grundfläche von insgesamt 77,64 qm durch eine Baufirma vergrößern lassen. Außerdem haben sie von dieser Baufirma die vorhandene Terrasse auf 23,64 qm vergrößern lassen. Gleichzeitig haben sie ihren ersten (einzigen) Wohnsitz dorthin offiziell verlegt.

Am 28.10.1996 fand - veranstaltet von dem Bauamt des Amtes Rathenow, Sachgebiet Stadtplanung - eine Beratung aufgrund des gegenwärtigen, unbefriedigenden Standes und der

Perspektive hinsichtlich der Planung der Wohnanlage „Im Wiesengrund“ unter Beteiligung des Bürgermeisters von Semlin, der zuständigen Amtswalterin des nunmehr als Gemeinde zuständigen Amtes Rathenow, Frau Böttcher, und mehreren betroffenen Grundstückseigentümern, darunter den Klägern, statt. In dieser Beratung wurde zunächst von seiten der Verwaltung darauf hingewiesen, daß die „anwesenden Bungalowbesitzer ohne Baugenehmigung Baumaßnahmen der verschiedensten Art durchgeführt haben“. Gleichzeitig wurde aber auch klargestellt, daß es „nach wie vor Absicht der Gemeinde ist, die Bungalowsiedlung „Im Wiesengrund“ in eine Wohnanlage zu verwandeln. Dazu wird im nächsten Jahr nochmals eine Anfrage an das zuständige Ministerium erfolgen. Orientiert wird darauf, im zu erarbeitenden Flächennutzungsplan dieses Vorhaben als Wohnbaufläche auszuweisen“. Weiter heißt es: „In der Diskussion wurde sich dahingehend verständigt, daß die Ergreifung von Ordnungsmaßnahmen (einschließlich Rückbauverfügung) durch das Bauordnungsamt bis zu einer endgültigen Klärung über die Möglichkeit einer Beplanung dieses Gebietes ausgesetzt werden sollte. Durch Herrn W. und Frau S. wurde darauf hingewiesen, daß durch Vertreter des Bauordnungsamtes ein gleicher Standpunkt vertreten worden sei“.

Die Kläger lebten zu diesem Zeitpunkt bereits seit mindestens drei Jahren ständig in dem streitgegenständlichen Gebäude. Unter dem 5.5.1994 hatte der nach der Kreisgebietsreform nunmehr zuständige Landrat des Landkreises Havelland als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde die im Jahre 1993 zu Beginn der Erweiterungsmaßnahme von den Klägern bei dieser Behörde eingereichte Bauanzeige mit folgender „baurechtlichen Entscheidung“ beantwortet: „Ablehnung der Bungalowweiterung zum Wohnhaus“ In der Begründung heißt es wörtlich: „Die Gemeinde erklärte nicht ihr Einverständnis zur geplanten Baumaßnahme gemäß § 36 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 34 I Baugesetzbuch. Das Bauvorhaben ist nicht zulässig, da es sich nach Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Baugesetzbuch)“.

2.

Unter dem 30.3.1995 erließ der Landrat des Landkreises Havelland in seiner Eigenschaft als Untere Bauaufsichtsbehörde gegenüber den Klägern eine Bauordnungsrechtliche Ordnungsverfügung. In dieser wurde den Klägern erstens geboten, die (damals bereits abgeschlossenen) Bauarbeiten einzustellen und zweitens wurde ihnen die Benutzung des streitgegenständlichen Anbaus untersagt. Begründet wurde diese Ordnungsverfügung nicht nur mit der formellen Illegalität des streitgegenständlichen Anbaus sondern auch mit bauplanungsrechtlichen Argumenten. So heißt es:

„Aufgrund der planungsrechtlich fragwürdigen Zulässigkeit der Bebauung und des abgelehnten Bauantrages können die Bauarbeiten als auch eine vorzeitige Benutzung nicht weiter geduldet werden. Durch die negative Vorbildwirkung des hier vorgezeigten Vorgehens und der mit Sicherheit zu erwartenden Nachahmung nicht nur im Gebiet von Semlin würde einer ungeordneten (wilden) Bebauung Vorschub geleistet werden. Somit besteht ein starkes öffentliches Interesse daran, die Arbeiten zu unterbinden.“

Unter dem 2.3.2000 hat der Landrat eine weitere Ordnungsverfügung wegen der von den Klägern fortgesetzten Wohnnutzung erlassen. Darin heißt es:

„1.

Den Eheleuten K. und U. W. wird ab dem 1.8.2000 die Benutzung des gesamten Wochenendhauses einschließlich des Anbaus auf ihrem Wochenendgrundstück „Im

Wiesengrund 17“ in 14715 Semlin, untersagt. Diese Verfügung stellt eine Erweiterung der Verfügung vom 30.3.1995 dar.

2.

Für die Verfügung unter Punkt 1 dieses Bescheides wird gemäß § 80 II 4 Verwaltungsgerichtsordnung die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse angeordnet.“

Die Kläger behaupten, sie hätten am 21.3.2000 aufgrund der zuletzt genannten Ordnungsverfügung bei dem zuständigen Sachbearbeiter des Landrates vorgesprochen, um die praktischen Konsequenzen der Nutzungsuntersagungsverfügung zum 2.3.2000 zu besprechen. Sie behaupten weiter, sie hätten sich im Ergebnis dieser Besprechung mit dem zuständigen Sachbearbeiter, dem Zeugen S., über die Aussetzung der Vollziehung der Benutzungsuntersagungsverfügung unter der Voraussetzung verständigt, daß sie formal ihren ersten Wohnsitz von dem streitgegenständlichen Grundstück an einen anderen Ort verlegen sollten und in dem streitgegenständlichen Gebäude nur noch ihren zweiten Wohnsitz behalten sollten.

3.

Mit Beschluß vom 27.7.2000 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Semlin die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Baugesetzbuch für die streitgegenständliche Ferienhaussiedlung „Im Wiesengrund“ beschlossen.

Danach ist „Planziel die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet. Durch entsprechende Festsetzungen sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung in dem genannten Gebiet geregelt werden.“

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.6.2001 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Semlin die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Textbebauungsplanes beschlossen. Mit Beschluß des Amtes Rathenow vom 28.9.2001 wurde der Entwurf des Textbebauungsplanes ein zweites Mal öffentlich ausgelegt. Unter dem 29.11.2001 hat die Gemeindevertretung die in der Anlage 1 zu dem Planentwurf enthaltene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gebilligt und den Bebauungsplan beschlossen. Unter dem 1.2.2002 hat der Landrat des zuständigen Landkreises Havelland den Bebauungsplan unter dessen teilweiser Abänderung genehmigt. Der Bebauungsplan ist dann unter dem 15.2.2002 von dem zuständigen Bürgermeister der Stadt Rathenow öffentlich bekanntgemacht und ausgefertigt worden.

Nach dem Inhalt des Textbebauungsplanes ist das Gebiet „Im Wiesengrund“ gemäß § 1 II Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 10 Baunutzungsverordnung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet überplant worden. Danach sind in dem Plangebiet zulässig Wochenendhausgebäude, Nebengebäude, Carports und auf dem Flurstück 78/54 zusätzlich „eine der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtung“. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt worden: Grundflächenzahl 0,2; zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser 65 qm; zulässige Grundfläche für überdachte Terrassen 10 qm; zulässige Grundfläche für nichtüberdachte Terrassen 20 qm, zulässige Grundfläche für Nebengebäude 5 qm; zulässige Grundfläche für Carports 15 qm, zulässige Zahl der Vollgeschosse I; maximale Traufhöhe über Oberfläche 2,90 m; maximale Firsthöhe über Oberfläche 4,50 m. Ausnahmsweise sind zulässig: Nebengebäude mit einer zulässigen Grundfläche von 10 qm, wenn kein Carport errichtet wird.

Nachdem die Kläger auf entsprechende Nachfrage erstmals von dem Bauaufsichtsamt darüber aufgeklärt worden waren, daß die formelle Illegalität ihres Anbaus bzw. der Wohnnutzung

durch Stellung eines entsprechenden Bauantrages möglicherweise beseitigt werden könnte, haben sie mit Hilfe einer anschließend von ihnen hiermit beauftragten Architektin unter dem 10.5.2002 eine den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung entsprechende, detaillierte Änderungsgenehmigung beantragt. Der Antrag enthält die Beschreibung des bereits oben dargestellten Zustandes des Gebäudes, welchen dieser im Jahre 1993 bzw. 1994 durch die Kläger erhalten hat. Nachdem das Bauaufsichtsamt unter dem 19.7.2002 die Kläger darauf hingewiesen hatte, daß ihr Antrag auf Genehmigung des Anbaus und der vergrößerten Terrasse bzw. der Umnutzung als Wohnhaus nicht genehmigungsfähig sei, da der Textbebauungsplan dem entgegenstehe, hat der Prozeßbevollmächtigte der Kläger das Bauaufsichtsamt unter dem 8.8.2002 darauf hingewiesen, daß seiner Auffassung nach für die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens der planungsrechtliche Zustand des Baugebietes vor Erlaß des Textbebauungsplanes maßgeblich sei, da der Anbau bzw. die Terrasse und die Umnutzung zu Wohnzwecken bereits in den Jahren 1993 und 1994 stattgefunden hatte und damals eine Vereinbarkeit dieser Umnutzung bzw. dieser Gebäudeerweiterung von dem damaligen Bürgermeister der Gemeinde den Klägern signalisiert worden sei.

Außerdem hat der Prozeßbevollmächtigte der Kläger den Landrat darauf hingewiesen, daß es in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gebäudes der Kläger bzw. des Gebietes „Im Wiesengrund“ vier weitere Gebäude gebe, welche im mindestens gleichen Umfang wie das streitgegenständliche Gebäude die von dem Textbebauungsplan zugelassenen Ausmaße überstiegen und auch zu Wohnzwecken genutzt würden.

Außerdem gäbe es im unmittelbaren Umfeld des Ferienhausgebietes „Im Wiesengrund“ vier weitere entsprechend große Parzellen (ca. 1.000 bis 1.200 qm), welche ebenfalls mit massiven Wohnhäusern bebaut seien.

Die fraglichen Nachbargrundstücke liegen in der Ferienhaussiedlung und tragen die postalische Anschrift „Im Wiesengrund 6, 7, 8, 16 und 24“. Hierzu sind folgende Tatsachen unstreitig:

a) Im Wiesengrund 6

Überbaute Grundfläche ohne Terrasse 91 qm; die Erweiterung des Ferienhauses erfolgte ohne Baugenehmigung im Jahre 1995. Der Landrat hat hiergegen eine Nutzungsuntersagung verfügt, die bestandskräftig geworden ist. Der Bauherr hat einen Antrag auf Genehmigung des Rückbaus auf die nach dem Textbebauungsplan höchstzulässige Fläche gestellt, so daß der Landrat bis heute keine Zwangsmittel gegen den Bauherren festgesetzt hat.

b) Im Wiesengrund 7

Bebaute Grundfläche 65 qm; zwei Geschosse, Firsthöhe 5,62 m. Der Landrat hat keine Nutzungsuntersagung hiergegen verfügt. Er hat beschlossen, das sowohl formell als auch materiell baurechtswidrige Vorhaben zu dulden.

c) Im Wiesengrund 8

Bebaute Grundfläche 91 qm; Firsthöhe 5,63 m. Es ist keine Nutzungsuntersagungsverfügung erlassen worden, obwohl für das Gebäude keine Baugenehmigung vorliegt. Der Landrat hält das Gebäude trotz des Verstoßes gegen formelles Baurecht für genehmigungsfähig, so daß er derzeit dessen Nutzung duldet und keine ordnungsrechtlichen Verfügungen erlassen will.

d) Im Wiesengrund 16

Bei der Erweiterung des Gebäudes wurde im Jahre 1995 ein heute bestandskräftiger Baustopp verfügt, der von dem Bauherrn nicht beachtet wurde und der heute wegen Fertigstellung des Bauwerkes nicht mehr vollstreckt werden kann. Grundfläche ca. 75 qm; ein entsprechender Bauantrag ist von dem Landrat abgelehnt worden. gegen die Ablehnung der Baugenehmigung hat der Bauherr rechtzeitig Widerspruch eingelegt, diesen jedoch im Jahre 1996 zurückgenommen, da zu diesem Zeitpunkt von seiten der Gemeinde die Planung bestand, einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erlassen, welcher die Errichtung von Einfamilienhäusern in dem fraglichen Gebiet für zulässig erklären sollte. Der Bauherr hat inzwischen einen weiteren Bauantrag gestellt, der eine Grundfläche von 70 qm betreffen soll. Dieser Antrag ist im Juli 2003 abgelehnt worden. Hiergegen hat der Bauherr Widerspruch eingelegt, der im Januar 2004 von dem Landrat zurückgewiesen wurde. Vorher hatte der Bauherr das Grundstück weiter veräußert. Der Übergang des Grundeigentums erfolgte Mitte 2004. Der Landrat hat trotz der Verletzung formellen Baurechts bis heute keine Nutzungsuntersagung verfügt.

e) Im Wiesengrund 24

Ohne Baugenehmigung wurde im Jahre 1994 von dem Bauherrn eine Erweiterung auf eine Grundfläche von ca. 80 qm vorgenommen. Im Jahre 1997 ist das Gebäude endgültig fertiggestellt worden. Im Jahre 1996 hatte der Landrat eine Teilnutzungsuntersagung verfügt. Am 10.2.2000 hat der Landrat eine vollständige Nutzungsuntersagung verfügt. Gegen diese Verfügung hat der Bauherr rechtzeitig am 10.3.2000 Widerspruch eingelegt. Er hat zwischenzeitlich seine Bereitschaft signalisiert, das Gebäude auf die zulässige Grundfläche von 25 qm zurückzubauen. Seit Juni 2002 liegt ein entsprechender Rückbauantrag vor, bis heute ist der Rückbau allerdings nicht erfolgt. Der Landrat hat bis heute davon abgesehen, Zwangsmaßnahmen zur Durchsetzung der Nutzungsuntersagungsverfügung zu verhängen.

Der Prozeßbevollmächtigte der Kläger hat sich nachweislich seit Juli 2004 gegenüber dem Beklagten darum bemüht, die bei dem Beklagten vorhandenen Bauakten betreffend die Grundstücke „Im Wiesengrund 6, 7, 8, 16 und 24“ vollständig einsehen zu können. Er hat in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht zu § 29 Verwaltungsverfahrensgesetz in Verbindung mit Artikel 20 I des Grundgesetzes berufen (BVerwGE 30, 154; NJW 81, 535; DVBl. 84, 1078). Dennoch ist der Beklagte dem Akteneinsichtsgesuch nur in eingeschränkter Weise nachgekommen, und nur unter dem Eindruck der Tatsache, daß sich der Landesbeauftragte für den Datenschutz persönlich bei dem Beklagten für die Zulassung der begehrten Akteneinsicht eingesetzt hatte. Die Akteneinsicht wurde nur in der Weise von seiten des Beklagten ermöglicht, daß dem Prozeßbevollmächtigten der Kläger am 11.4.2005 die Möglichkeit gegeben wurde, sich von seinem Kanzleisitz in Potsdam zu dem Dienstgebäude des Beklagten in Rathenow zu begeben und dort von dem Justitiar des Beklagten, dem Zeugen Assessor Hahne, und einem weiteren Amtswalter, dem Zeugen Verwaltungsinspektor Wolfgang Skrypek, über den „wesentlichen Inhalt der fraglichen Baugenehmigungsvorgänge mündlich unterrichtet zu werden. Im übrigen wurde dem Prozeßbevollmächtigten eine eigene Akteneinsicht „aus Datenschutzgründen“ von dem Beklagten verweigert. Unter dem 12.4.2005 hat der Beklagte gegenüber den Klägern für die oben beschriebene „Akteneinsicht“ eine Verwaltungsgebühr in Höhe von insgesamt € 102,00 festgesetzt. Die Rechtmäßigkeit dieses Gebührenbescheides ist gegenwärtig Gegenstand eines weiteren verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bei dem Verwaltungsgericht Potsdam

(5 K 1608/05 bzw. 5 L 355/05).

Obwohl der Landrat - Bauordnungsamt - des zuständigen Landkreises Havelland in den soeben dargestellten Vergleichsfällen, bei denen mit dem streitgegenständlichen Vorhaben

vergleichbare Verstöße gegen formelles Baurecht vorliegen, bis heute keine Zwangsmittel eingesetzt hat, vielmehr deren Nutzung duldet, hat der Landrat unter dem 25.4.2004 zwei gleichlautende Zwangsgeldbescheide in Höhe von je €500,00 zum Zwecke der Vollstreckung der absoluten Nutzungsuntersagungsverfügung vom 2.3.2000 gegen beide Kläger erlassen, da diese bis zu diesem Tage das streitgegenständliche Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken genutzt haben, unter anderem auch deshalb, weil sie insgesamt über monatliche Renteneinkünfte in Höhe von € 900,00 (?) beziehen und ihr gesamtes Vermögen in das streitgegenständliche Grundstück investiert hatten.

4.

Gegen die sofortige Vollziehung der Zwangsgeldbescheide haben die Kläger unter dem 9.6.2004 erfolglos zuerst bei dem Verwaltungsgericht Potsdam und anschließend bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs, den sie unter dem gleichen Datum bei dem Bauaufsichtsamt eingelegt hatten, erhoben. Das Verwaltungsgericht bzw. das Oberverwaltungsgericht haben den Eilantrag der Kläger im wesentlichen mit der im Jahre 2000 eingetretenen Bestandskraft der Nutzungsuntersagungsverfügung vom 2.3.2000 begründet, da die Kläger hiergegen keinen Widerspruch eingelegt hatten. Über den Widerspruch der Kläger gegen die Zwangsgeldbescheide vom 24.5.2004 hat das Bauaufsichtsamt bis heute keine Entscheidung getroffen.

5.

Unter dem 25.11.2002 hat das Bauaufsichtsamt den Erweiterungs- und Umnutzungsantrag der Kläger vom 10.5.2002 unter Verweis auf die Unvereinbarkeit der beantragten Erweiterung des Gebäudes bzw. Nutzung als Wohnhaus mit dem Textbebauungsplan vom 28.6.2001 abgelehnt. Der von den Klägern daraufhin gegen den Ablehnungsbescheid eingelegte Widerspruch ist durch Widerspruchsbescheid des Bauaufsichtsamtes vom 21.2.2003 mit der gleichen Begründung zurückgewiesen worden. Unter dem 6.3.2003 haben die Kläger gegen den Ablehnungsbescheid in Gestalt des Widerspruchsbescheides Klage bei dem Verwaltungsgericht in Potsdam erhoben. Diese Klage bildet den Gegenstand dieses Sachberichts.

Die Kläger haben in diesem verwaltungsgerichtlichen Verfahren zuletzt beantragt,

1.

unter Aufhebung des Bescheides des Beklagten vom 25.11.2002 (AZ: 63/02002734/009) in der Gestalt des Widerspruchsbescheides des Beklagten vom 21.2.2003 (AZ: 1504WB/02002734/019) den Beklagten zu verpflichten, das in dem Antrag der Kläger vom 10.5.2002 nebst Anlagen des Ingenieurbüros R. beschriebene Bauvorhaben (Erweiterung eines Sommerhauses um eine Grundfläche von 38,30 qm und Vergrößerung einer Terrasse sowie Nutzung zu Wohnzwecken) bauaufsichtsbehördlich zu genehmigen,

2. hilfsweise

unter Aufhebung des Bescheides des Beklagten vom 25.11.2002, zugegangen am 5.12.2002 (AZ 63/02002734/009), in der Gestalt des Widerspruchsbescheides des Beklagten vom 21.2.2003 (AZ 1504 WB/02002734/019) festzustellen, daß der im Jahre 1991 auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 14.8.1973 errichtete Erweiterungsbau mit einer Grundfläche von ca. 38,30 m² (Anlage K 1) auf dem Grundstück, Im Wiesengrund 17, 14715 Rathenow/Ortsteil Semlin, Flurstück

2/154 bauplanungsrechtlich zulässig ist, hilfsweise bauplanungsrechtlich zu dulden ist bis zum Lebensende der Kläger,

3.

höchst hilfsweise den Beklagten zu verpflichten, über den unter Ziffer 1 bezeichneten Bauantrag der Kläger unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden.

Die Kläger sind der Meinung, das streitgegenständliche Vorhaben (Erweiterung und Nutzung zu Wohnzwecken) sei zwar bereits - nicht vorsätzlich - ohne vorherige Einholung einer nach der einschlägigen Bauordnung des Landes Brandenburg erforderlichen Baugenehmigung umgesetzt worden und damit formell rechtswidrig, die verfahrensgegenständliche Entscheidung über die nachträgliche Genehmigung dieses Vorhabens richte sich jedoch ausschließlich nach den einschlägigen materiellrechtlichen Vorschriften des Bauplanungsrechts, weshalb sie auch heute noch einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung und damit auch der formellrechtlichen Legalisierung ihres Vorhabens hätten. Entgegen der Auffassung des Beklagten beurteile sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Jahre 1993 und 1994 errichteten Erweiterungsbauten bzw. der in dieser Zeit erfolgten Umnutzung zu Wohnzwecken ausschließlich nach der Rechtslage zu diesem Zeitpunkt, so daß es auf die bauplanungsrechtliche Änderung des rechtlichen Rahmens durch das spätere Inkrafttreten des Textbebauungsplanes aus dem Jahre 2000 für die rechtliche Beurteilung nicht ankomme (sogenannter „Bestandsschutz“).

Zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. der Umnutzung habe das Vorhaben im sogenannten „Innenbereich“ (§ 34 Baugesetzbuch) gelegen und habe sich aufgrund der damals bereits vorhandenen Umgebungsbebauung in die nähere Umgebung eingefügt, so daß es bauplanungsrechtlich zulässig gewesen sei und deshalb auch nach der Änderung bzw. der Einschränkung der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten im Jahre 2000 bestandsgeschützt gewesen. Die Kläger berufen sich dabei unter anderem darauf, daß zum einen bereits die in den siebziger Jahren entstandene Ferienhaussiedlung nicht nur zu Erholungszwecken, sondern auch zu Wohnzwecken jahrzehntelang genutzt worden sei und diese Nutzung jedenfalls bei mehreren zu der Siedlung gehörenden Gebäuden bis heute fortbestehe. So gebe es mehrere Gebäude, welche ganzjährig an Touristen bzw. Zwischennutzer zu Wohnzwecken über mehrere Wochen vermietet würden, was von seiten des Beklagten nicht beanstandet würde. Weiter berufen sich die Kläger darauf, daß auf sämtlichen, im Lageplan mit einem Kreuz versehenen Parzellen zum Teil bereits seit Jahrzehnten eine legale Nutzung zu Wohnzwecken stattfinde (Flurstücke 64/2, 67/4, 67/2, 91) bzw. daß nach der Wiedervereinigung mehrere Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft des streitgegenständlichen Vorhabens unter Erteilung einer entsprechenden - zumindest nachträglichen - Genehmigung bzw. Duldung durch den Beklagten zumindest in einem ähnlichen Maße erweitert worden seien, wie dies Gegenstand dieses Rechtsstreits sei (insbesondere Grundstück „Im Wiesengrund 8“ und „Im Wiesengrund 7“; siehe im übrigen „Im Wiesengrund 16“, „Im Wiesengrund 24“, „Im Wiesengrund 6“).

Der Beklagte ist der Auffassung, bei dem fraglichen Baugebiet habe es sich niemals um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, und mithin niemals um „Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB gehandelt. Vielmehr liege das streitgegenständliche Vorhaben bis heute im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Eine - zudem nachträgliche - Genehmigung des Vorhabens der Kläger verstoße gegen Belange des Naturschutzes bzw. lasse wegen seiner Vorbildwirkung die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten, so daß

„öffentliche Belange“ im Sinne des § 35 I Satz 1 BauGB dem Vorhaben entgegenstünden. Im übrigen sei hier mangels formeller Rechtmäßigkeit zum Zeitpunkt der Umnutzung bzw. der Errichtung des Erweiterungsbaus nicht auf den damaligen Zeitpunkt, sondern auf die neue Rechtslage aufgrund des Textbebauungsplans abzustellen, gegen dessen Festsetzungen das Vorhaben ebenfalls verstoße (§ 30 I und III BauGB).

Eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts liegt bisher nicht vor.

II.

Der Landrat versucht zwischenzeitlich, dadurch bis zur Entscheidung des Verwaltungsgerichts über die Klage vollendete Tatsachen zu schaffen, daß er den Klägern unter Berufung auf die - verwaltungsgerichtlich bestätigte - Nutzungsuntersagungsverfügung aus dem Jahre 2000 damit droht, bei Zuwiderhandlung gegen die Nutzungsuntersagungsverfügung weitere Zwangsmittel - vom Zwangsgeld bis zur Versiegelung - festzusetzen. Der Landrat hat gegenwärtig die weitere Festsetzung von Beugemitteln bis auf weiteres ausgesetzt, nachdem die Kläger unter dem oben beschriebenen Druck die Zusage gegeben haben, den „Rückbau“ des Gebäudes auf die vom Landrat dem Textbebauungsplan entsprechend gewünschte Größe vornehmen zu wollen. Da ein entsprechender „Rückbau“ nicht nur sehr kostspielig, sondern ebenfalls bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig ist, haben die Kläger unter Zuhilfenahme einer Architektin die Durchführung des von dem Landrat gewünschten „Rückbaus“ wiederum bei dem Landrat zur Genehmigung beantragen müssen. Die Kläger mußten weiterhin trotz der weiter ausstehenden Entscheidung des Verwaltungsgerichts in der Hauptsache zwischenzeitlich die Wohnnutzung auf Druck des Beklagten aufgeben. Sie haben sich in Rathenow eine Wohnung nehmen müssen, die sie sich finanziell aber auf Dauer nicht leisten können. Deshalb sind die Kläger genötigt, in absehbarer Zeit ihr Grundstück - wegen der ungeklärten Rechtslage weit unter dem Ankaufswert - zum Verkauf anzubieten.

III.

Rechtliche Würdigung

1.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die rechtliche Beurteilung der vorliegenden Verpflichtungsklage

Nach richtiger und übereinstimmender Auffassung der Verwaltungsgerichte kommt es für die Prüfung der Anspruchsgrundlagen einer Verpflichtungsklage auf den Rechtszustand im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung vor dem Verwaltungsgericht an. Danach ist hier wegen der Frage der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit auf die Rechtslage seit Inkrafttreten des Textbebauungsplanes, also auf § 30 I und III in Verbindung mit §§ 34 und 35 BauGB abzustellen. Da das fragliche Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben seit Inkrafttreten des Textbebauungsplans gegen dessen Festsetzungen verstößt, steht den Klägern jedenfalls nach der herrschenden Auffassung kein Rechtsanspruch auf Erlaß der begehrten Baugenehmigung nach § 113 VwGO zu (siehe z. B.: Müller, „Die nachträgliche Erlaubnis im Baurecht und Gewerbebereich“, Diss.jur. 1981; BVerwG, BRS 22 Nr. 174; a. A. mit guten Gründen: Ortloff, Öffentliches Baurecht Band II, 4. Auflage 1998, S. 179). Die Klage ist also hinsichtlich ihres Hauptantrages abweisungsreif.

2.

Rechtliche Würdigung des Hilfsantrages auf Erteilung eines Duldungsbescheides „auf Lebenszeit“

Für den Bereich des Grund und Bodens hat das Bundesverwaltungsgericht zwei spezifische Eigentums-Qualitäten herausgearbeitet, die von nachfolgenden Änderungen des einfachen Rechts nicht berührt werden, sich vielmehr gegen solche Änderungen durchsetzen. Es handelt sich hierbei erstens um die bauplanungsrechtliche „eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition“ und zweitens um den sogenannten „Bestandsschutz“ des Grundstückseigentümers. Im vorliegenden Fall berufen sich die Kläger mit ihrem Hilfsantrag auf Erlaß eines Duldungsbescheides offenkundig auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum „Bestandsschutz“. Dieser erklärt sich dogmatisch nach herrschender Meinung aus einem Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Bauordnungsamt, Eingriffe in den Bestand des bebauten Grundstücks insoweit zu unterlassen, wie der Bestandsschutz greift. Hieraus leitet die Rechtsprechung einen Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ab, durch einen Verwaltungsakt (Duldungsbescheid) oder einen inhaltlich entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vergleichsvertrag die Duldung mit entsprechend bindender Wirkung schriftlich auszusprechen. Inhaltlich bedeutet dieser Duldungsausspruch eine behördliche Zusicherung, gegen den formell illegalen Zustand nicht einzuschreiten, (vgl. § 38 III VwVfG; weiterhin: Bracher, ZfBR 1987, 127). Liegen die Voraussetzungen der Rechtsprechung zum „Bestandsschutz“ vor, dann hat der Bauherr einen Anspruch auf die Duldung für die Dauer des Bestandes des Gebäudes (Ortloff, a.a.O., S. 185).

Dogmatisch beruht der sogenannte Bestandsschutz auf folgender Erwägung: Das Recht zum Bauen gehört zum Inhalt des durch die einfachen Gesetze konkretisierten Eigentums im Sinne des Artikel 14 I Grundgesetz und wird dem Grundstückseigentümer deshalb nicht erst durch die Baugenehmigung gewährt. Aus dieser verfassungsrechtlichen Gewährleistung der Baufreiheit ergibt sich, daß die Genehmigungspflicht, also das Verbot des Bauens ohne Genehmigung, nur im Interesse der Überprüfung von Bauvorhaben aufgestellt wird und den Charakter eines sogenannten „präventiven Verbotes mit Erlaubnisvorbehalt“ hat (vgl.:Gubelt, Fälle im Bau- und Ordnungsrecht, 4. Auflage 1995, S. 163 ff).

a)

Voraussetzungen des Bestandsschutzes

Nach dem Gesagten ergibt sich, daß ein formell bauordnungswidrig hergestelltes Vorhaben baurechtlichen Bestandsschutz genießt, wenn der nach Wunsch des Grundstückseigentümers zu dulden bauplanungsrechtliche Bestand (sowohl hinsichtlich der baulichen Anlage als auch hinsichtlich seiner Nutzung) bereits in der Vergangenheit für einen Zeitraum von mindestens drei Monaten nach dem damals geltenden materiellen Baurecht rechtlich zulässig gewesen ist (Ortloff, a.a.O., S. 177).

b)

Es fragt sich hier also, ob ein Anspruch auf Duldung besteht, weil die Kläger das streitgegenständliche Gebäude bereits vor Inkrafttreten des Textbebauungsplanes im Jahre 2000 seit spätestens 1994 fertiggestellt hatten und seit diesem Zeitpunkt zu Wohnzwecken genutzt haben. Dann müßte die damals erfolgte Vergrößerung des Gebäudes (Anbau und Terrasse) bauplanungsrechtlich zulässig gewesen sein.

c)

Innenbereich oder Außenbereich?

Da zu diesem fraglichen Zeitpunkt ein Bebauungsplan noch nicht existierte, ist zunächst zu klären, ob sich die planungsrechtliche Zulässigkeit zu diesem Zeitpunkt nach § 34 (Innenbereich) oder nach § 35 (Außenbereich) BauGB richtete. Hätte das Vorhaben zu dieser Zeit im Innenbereich gelegen, dann wäre es bauplanungsrechtlich zulässig gewesen, wenn es

sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut worden ist, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hat und die Erschließung gesichert war. Voraussetzung hierfür wäre, daß es sich bei der Siedlung „Im Wiesengrund“ um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gehandelt hat.

aa)

Definition des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB

Bei der - theoretisch verwaltungsgerichtlich voll nachprüfbar - gesetzlichen Definition des „Innenbereichs“ handelt es sich um eine der praktisch am wenigsten handhabbaren, dafür allerdings bedeutendsten Vorschriften des gesamten Verwaltungsrechts. Es kommt hinzu, daß es sich bei diesem gesetzlichen Merkmal um eine Regelung handelt, welche in den sechziger und siebziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts im Hinblick auf die damaligen bundesdeutschen spezifischen Bedürfnisse der dort bestehenden Raumordnungsprämissen entstanden ist, die nicht unbedingt auf die heutigen, durchaus hiervon abweichenden Verhältnisse in Brandenburg oder Mecklenburg zutreffen. Hierbei spielt eine Rolle, daß sowohl die Bevölkerungsdichte als auch die historisch gewachsenen Siedlungsweisen in den genannten „Regionen“ fundamental von den historisch teilweise völlig abweichend entstandenen Zuständen in Westdeutschland abweichen. Die - mindestens teilweise - Fragwürdigkeit des westdeutschen Innenbereichsbegriffs zeigt sich deutlich an dem vorliegenden Fall.

Ein Grundstück liegt hiernach in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn es - erstens - in einem Bebauungszusammenhang liegt, der - zweitens - einen Ortsteil bildet. Bebauungszusammenhang in diesem Sinne ist eine tatsächlich aufeinanderfolgende, eine zusammenhängende Bebauung. Es ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, daß die Baulichkeiten genehmigt worden sind; vielmehr genügt es, daß die zuständige Behörde sich mit ihrem Vorhandensein abgefunden hat, sie also duldet (BVerwG 31, 22 = BRS 20 Nr. 36). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt der Begriff des Bebauungszusammenhangs aber voraus, daß die baulichen Anlagen, um die es geht, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen. Deshalb bildet nach dieser Rechtsprechung zum Beispiel ein Kleingartengelände mit nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Lauben keinen Bebauungszusammenhang im baurechtlichen Sinne (BVerwG, BRS 42 Nr. 94).

Da es sich vorliegend nicht um ein Kleingartengelände, sondern um eine DDR-typische Ferienhaussiedlung handelt, ist sehr zweifelhaft, ob das BVerwG hier von einem „Bebauungszusammenhang“ in dem oben beschriebenen Sinne ausgehen würde oder nicht. Im Hinblick auf die in Ostdeutschland geltenden Besonderheiten plädiert der Verfasser hier nachdrücklich dafür, vorliegend einen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB zu bejahen.

bb)

Ortsteil?

Der Bebauungszusammenhang muß auch einen „Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB bilden. Ortsteil in diesem Sinne ist jeder Bebauungszusammenhang im Gebiet einer Gemeinde, „der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“ (so die Definition der ständigen Rechtsprechung der westdeutschen Oberverwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichts). Von besonderer Bedeutung für den vorliegenden Fall ist allerdings die Feststellung, welche das BVerwG in Nr. 80 des 42. Bandes der Baurechtssammlung getroffen hat. Danach kommt den „siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Bereich der jeweiligen Gemeinde“ für die

Bejahung oder Verneinung des Tatbestandsmerkmals „Ortsteil“ eine besondere Bedeutung zu. Ein bestimmtes städtebauliches Ordnungsbild (z. B. bestimmte Reminiszenzen an abweichende Zustände in Nordrhein-Westfalen) ist nicht erforderlich (so: Finkelnburg, Öffentliches Baurecht I, 5. Auflage 1998, S. 342).

Der Verfasser ist hier ebenfalls der Auffassung, daß mit Blick auf die Besonderheiten der Siedlungsstruktur in Brandenburg das Tatbestandsmerkmal des „Ortsteils“ im Hinblick auf das hier fragliche Gebiet „Im Wiesengrund“ bei Semlin bejaht werden kann. Im Ergebnis handelte es sich mithin bei dem fraglichen Gebiet zum Zeitpunkt der formell baurechtswidrigen Durchführung des streitgegenständlichen Vorhabens um „Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB, so daß sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Frage des Bestandsschutzes ausschließlich nach § 34 BauGB richtet. Es kommt also im Ergebnis hier darauf an, ob sich das Vorhaben der Kläger (Erweiterung und Wohnnutzung) in die nähere Umgebung des Gebietes „einfügt“.

d)

aa)

Beurteilungsgebiet

Interessanterweise hat das Bauabsichtsamt noch im Jahre 1994 ebenfalls die Auffassung vertreten, das streitgegenständliche Vorhaben befinde sich im Innenbereich des § 34 BauGB (s. Anlage K 9, Bescheid vom 5.5.1994). Der Landrat hat in dieser Entscheidung - allerdings ohne Begründung - die Auffassung vertreten, die Umnutzung bzw. die Erweiterung füge sich „nach Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung“ ein.

Beurteilungsgebiet für den Maßstab des Einfügens ist nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft, andererseits umfaßt die so zu begreifende „nähere Umgebung“ des Baugrundstücks weniger als den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, von welchem die nähere Umgebung zumeist nur einen Teil bildet und an dessen Grenzen sie in jedem Falle endet (BVerwG, BRS 39 Nr. 57). Innerhalb dieser Grenzen reicht die nähere Umgebung soweit, wie sich die Ausführung des geplanten Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann und soweit die Umgebung ihrerseits den baurechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder zumindest beeinflusst (BVerwG, BRS 33 Nr. 36; BRS 46 Nr. 62). Die wechselseitige Prägung von Baugrundstück und Umgebung bestimmt, was zur „näheren Umgebung“ und damit zum Beurteilungsgebiet gehört.

Bei einem „genormten“ Ferienhausgebiet, welches aus aufeinanderfolgenden, etwa gleichgroßen Parzellen mit ebenfalls etwa gleichgroßer Bebauung besteht, gehören zur näheren Umgebung des Baugrundstücks alle Parzellen, welche Teil der typisierten Ferienhaussiedlung sind. Abzustellen ist also für die Beurteilung des Vorhabens auf das gesamte Ferienhausgebiet.

Fraglich ist nun, ob das streitgegenständliche Vorhaben der Kläger der „Eigenart“ der Ferienhaussiedlung zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Vorhabens in den Jahren 1993 und 1994 entsprochen hat. Hierbei ist auf einen typisierten Maßstab abzustellen, der alles das außer Betracht zu lassen hat, was die vorhandene Bebauung nicht prägt, was insbesondere nach Ausdehnung, Höhe, Zahl oder Nutzungsmaß nicht die Kraft hat die nähere Umgebung zu beeinflussen. Es handelt sich dabei um die Baulichkeiten, die einem Betrachter der näheren Umgebung nicht ohne weiteres auffallen, die er deshalb „nur am Rande wahrnimmt“. Deshalb sind Anlagen, die „Fremdkörper“ darstellen, außer Betracht zu lassen. Besitzt ein solcher „Fremdkörper“ hingegen ein derartiges Gewicht, daß er sich auf die andersartige Umgebung

prägend auswirkt, ist er nicht mehr Fremdkörper, sondern Teil der „Eigenart der näheren Umgebung“ (BVerwG, BRS 22 Nr. 37).

Die in diesem Rahmen bestimmte Bebauung der näheren Umgebung entspricht bei der vorliegenden Ferienhaussiedlung keinem Baugebiet im Sinne des § 34 II in Verbindung mit § 9 BauGB und §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung. Diese kennt gemäß ihres § 10 allerdings das sogenannte „Ferienhausgebiet“. In diesem sind zugelassen „Ferienhäuser ..., die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen“. Das in diesem Sinne definierte, westdeutsche „Ferienhausgebiet“ ist also gekennzeichnet durch die Vermietung an einen wechselnden erholungssuchenden Personenkreis. Von einem derartigen, westdeutschen Ferienhausgebiet kann aber im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden, da hier nur teilweise eine Vermietung an einen wechselnden Personenkreis der fraglichen Gebäude seit deren Errichtung ausgegangen werden kann. Es handelt sich hier mithin nicht um ein mit den in der Baunutzungsverordnung geregelten, auf die westdeutschen Bedürfnisse zugeschnittenen Baugebieten der Baunutzungsverordnung vergleichbares Gebiet, so daß § 34 II BauGB hier keine Anwendung findet, so daß die Frage des „Einfügens“ in die Eigenart der näheren Umgebung im vorliegenden Fall eigenständig, sozusagen im Wege der „Rechtsschöpfung“ nach § 34 I BauGB gefunden werden muß.

bb) Begriff des Einfügens

Ein Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich hinsichtlich seiner einfügungsbedürftigen Merkmale innerhalb des Rahmens hält, der sich aus der näheren Umgebung ableitet. Das Vorhaben muß sich also nicht insgesamt, sondern nur hinsichtlich der Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (BVerwG, BRS 49 Nr. 85; BRS 46 Nr. 176).

Es stellt sich hier also die bisher wohl nicht höchstrichterlich entschiedene Frage, ob sich die hier maßgebliche Vergrößerung der Grundfläche des auf einem 930-qm-großen Grundstück befindlichen Ferienhauses um weitere 38 qm Grundfläche und die Vergrößerung der Terrasse auf 22 qm in die im wesentlichen „DDR-typische“ Ferienhaussiedlung einfügt. Nach Auffassung des Verfassers kommt es entscheidend auf den individuellen Blickwinkel desjenigen an, der diese Frage zu entscheiden hat. Der Verfasser selbst neigt - aus verständlichen Gründen - jedenfalls der Auffassung zu, welche das „Einfügen“ des streitgegenständlichen Vorhabens in das hier fragliche Baugebiet bejaht.

Zunächst ist festzustellen, daß hier das Maß der baulichen Nutzung keineswegs die vorhandene Grundflächenzahl bei der Nachbarschaftsbauung überschreitet. Dies beruht insbesondere auf dem Umstand, daß die fraglichen Parzellen alle relativ groß sind, allerdings zwischen einer Größe von ca. 600 qm und ca. 1.200 qm schwanken. In allen Parzellen befinden sich auf den Grundstücken allerdings etwa gleichgroße Ferienhäuser. Da die Grundfläche der ursprünglich vorhandenen Ferienhäuser etwa sich auf 45 qm belief, schwankt die Grundflächenzahl also zwischen 0,075 und 0,0375. Bei dem hier fraglichen streitgegenständlichen Vorhaben geht es also um eine Grundflächenzahl von 0,077 (72 qm : 930 qm). Diese Grundflächenzahl liegt durchaus noch im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung. Insoweit fügt sich das Vorhaben also hinsichtlich der Grundfläche ein.

Weiter ist ausschlaggebend für die hier vertretene Meinung der Umstand, daß auch ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Beziehung innerhalb des aus seiner Umgebung

hervorgehenden Rahmens fällt, sondern diesen überschreitet, sich ausnahmsweise dennoch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen kann. Dies ist nach der Rechtsprechung dann der Fall, wenn das Vorhaben weder selbst noch als „Vorbild“ für künftige Bauvorhaben geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen. Selbst wenn man also im vorliegenden Fall, wie offensichtlich die Baubehörde im Jahre 1994, davon ausgeht, das Vorhaben der Kläger stelle eine „rahmenüberschreitende Besonderheit“ innerhalb des Ferienhausgebietes dar, steht das streitgegenständliche Vorhaben im vorliegenden Fall dennoch in einer „harmonischen Beziehung“ zur Bebauung der näheren Umgebung (s. oben sowie hierzu: BVerwGE 55, 369 = NJW 1978, 2564; BVerwG BRS 46 Nr. 64).

Das Vorhaben fügt sich aber nicht nur hinsichtlich seines Maßes, sondern auch seiner Nutzungsart in das bestehende Ferienhausgebiet aus „DDR-Zeiten“ ein. Auszugehen ist von dem Umstand, daß die fraglichen Ferienhäuser seit ihrer Errichtung zu DDR-Zeiten von einem gleichbleibenden Personenkreis (ursprünglich Werktätige des VEB Trockenmilch und Molkereiprodukte) jeweils ganzjährig während mehrerer Monate zu Wohnzwecken genutzt worden sind. Dies ergibt sich schon aus der Tatsache, daß die fraglichen Häuser vollständig erschlossen waren, teilweise über Telefonanschlüsse verfügten und im Winter beheizbar waren. Demgemäß werden nicht nur die nach 1993 massiv ausgebauten Gebäude in der Nachbarschaft des streitgegenständlichen Vorhabens (Im Wiesengrund 6, 7, 8, 16 und 24) seit dieser Zeit monatelang ununterbrochen zu Wohnzwecken genutzt, vielmehr ist dies auch bei zahlreichen weiteren der etwa vierzig Ferienhäuser in dem fraglichen Gebiet der Fall. Dies ergibt sich unter anderem auch aus dem Umstand, daß mindestens sechs weitere Ferienhäuser ganzjährig über längere Zeiträume zu Wohnzwecken vermietet werden.

Die im vorhergehenden Absatz beschriebene, mindestens auf die Hälfte der betroffenen Ferienhäuser zutreffende, bereits seit den siebziger Jahren vorliegende mehrmonatige ununterbrochene Nutzung zu Erholungszwecken stellt aber eine Wohnnutzung und nicht lediglich eine „Wochenendnutzung“ im Sinne des § 10 III 1 Baunutzungsverordnung dar. Der Begriff des Wohnens umfaßt die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen. Deshalb zählen zum Beispiel auch Altenheime und Gebäude, in dem eine Behörde Asylbewerber mit mehr als nur kurzfristigem Aufenthalt unterbringt, zu den Wohngebäuden (BVerwG, BRS 44 Nr. 185; VGH München, BRS 44 Nr. 57 und 38 Nr. 77; BVerwG, NVwZ 1996, 787). Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß das fragliche Ferienhausgebiet „Im Wiesengrund“ jedenfalls bis zum Inkrafttreten des Textbebauungsplanes im Jahre 2000 deshalb gerade auch von der Wohnnutzung geprägt war, so daß sich die von den Klägern vorgenommene Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 I BauGB eingefügt hat.

Im Ergebnis steht also fest, daß das streitgegenständliche Vorhaben nach seiner endgültigen Herstellung im Jahre 1994 bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Textbebauungsplanes im Jahre 2000 durchgehend bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen ist. Da Verstöße gegen sonstige Bestimmungen des materiellen Baurechts nicht ersichtlich sind, können sich mithin die Kläger, die diese Nutzung bis heute fortführen, auf den grundrechtlichgeschützten „Bestandsschutz“ berufen und haben mithin einen Rechtsanspruch auf Erlaß der begehrten Duldungsverfügung nicht nur für ihre Lebenszeit, sondern für die Zeit des Fortbestehens des streitgegenständlichen Gebäudes in seinem heutigen Umfang.

Aus Sicht des Verfassers sind deshalb auch die inzwischen ergangenen Nutzungsuntersagungsverfügungen materiell rechtswidrig gewesen, so daß die Verhängung

von Zwangsmitteln bei einem richtigen, rechtsstaatlichen, an Artikel 14 des Grundgesetzes orientierten Rechtsverständnis nicht hätte erfolgen dürfen.

Dr. Robbert

Verfügung

1. per Email an Eigenheimer Verband sowohl an Herrn Dr. Fütting als auch an Herrn Kober ohne Anlagen

2. Urschrift zur Akte Aufsätze