



Allgemeines Verwaltungsrecht: Grundlagen und ihre Darstellung in der Fallbearbeitung

5. Besprechungsfall – Abgestellt

<http://www.saarheim/Faelle/abgestellt-fall.htm>

(mit Dank an Prof. Dr. U. Stelkens für die Erlaubnis zur Verwendung)

Heinz Hirsch ist Eigentümer eines Grundstücks im Saarheimer Stadtteil Quierbrück, Lewinsky-Str. 15. Für dieses Grundstück und die gesamte Siedlung um das Grundstück herum sieht der wirksame und qualifizierte Bebauungsplan „Am Seepark“ ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ vor. *Hirsch* erwägt deshalb auf diesem Grundstück ein Wohnhaus mit acht Wohneinheiten zu errichten und reicht einen entsprechenden, an den Landrat des Saarpfalz-Kreises – untere Bauaufsicht – gerichteten Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für sein Vorhaben ein. Der zuständige Leiter der unteren Bauaufsichtsbehörde des Saarpfalz-Kreises, *Gunter Grossklos*, stellt bei der Prüfung des Antrags fest, dass das von *Hirsch* geplante Gebäude der Gebäudeklasse 4 nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 LBO angehört, das Vorhaben also nicht in den Anwendungsbereich des § 63 LBO fällt und auch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBO nicht anzuwenden ist, so dass er nach § 65 Abs. 1 LBO prüfen muss, ob dem Vorhaben baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen stehen. Nach näherer Prüfung stellt sich das Vorhaben auch als weitgehend baurechtskonform heraus. Allerdings stellt *Grossklos* fest, dass nach dem Bauantrag in dem Gebäude keine „leicht erreichbaren und gut zugänglichen Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Kinderspielgeräte und Rollstühle“ vorgesehen sind, wie dies § 46 Abs. 3 LBO für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen zwingend vorsieht. Er stellt aber auch fest, dass es nach den eingereichten Bauplänen verschiedene Möglichkeiten gebe, solche Räume zu schaffen. Da er das Verfahren nicht länger verzögern will, erteilt er daher *Hirsch* die gewünschte Baugenehmigung, versieht sie aber unter der Überschrift „Widerrufsvorbehalt“ mit folgendem Zusatz:

„Ich weise darauf hin, dass sich den eingereichten Unterlagen nicht entnehmen lässt, wo die nach § 46 Abs. 3 LBO zwingend vorzusehenden Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Kinderspielgeräte und Rollstühle eingerichtet werden sollen. Daher behalten wir uns vor, diese Baugenehmigung zu widerrufen (§ 36 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 49 Abs. 2 Nr. 1 SVwVfG), sollten Sie bis zur Aufnahme der Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken nicht nachweisen, dass diese Abstellräume eingerichtet worden sind.

Ergänzend weise ich Sie auf Folgendes hin: Als leicht erreichbar und gut zugänglich können Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder im Allgemeinen nur angesehen werden, wenn sie zu ebener Erde oder im Keller angeordnet sind. Diese Abstellräume können auch in Nebengebäuden oder als Gemeinschaftsanlage in einem Gebäude für mehrere unmittelbar benachbarte Wohngebäude hergestellt werden. Abstellräume für Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel dürfen nur im Erdgeschoss oder in einem Geschoss, das mithilfe eines Aufzuges erreicht werden kann, eingerichtet werden. Es ist jedoch nicht notwendig, dass getrennte Abstellräume für Rollstühle, Fahrräder etc. eingerichtet werden. Für Wohngebäude mit acht Wohnungen gehen wir davon aus, dass Abstellräume nach § 46 Abs. 3 LBO insgesamt eine Grundfläche von 15 qm nicht unterschreiten dürfen.“

Hirsch legt gegen diesen „Widerrufsvorbehalt“ zur Baugenehmigung Widerspruch mit der Begründung ein, eine solche Einschränkung seiner Baufreiheit, die den Bestand der Baugenehmigung der Willkür der Bauaufsichtsbehörde aussetze, sei nicht hinnehmbar. Auch sei das Verlangen nach Abstellräumen in seinem Fall unverhältnismäßig: Er habe nicht vor, an Familien mit Kindern, alte Leute oder Behinderte zu vermieten, sondern ausschließlich an junge, dynamische und daher zahlungskräftige Singles. Dies ergebe sich schon aus der geplanten hochwertigen Ausstattung der Wohnungen, die sich Familien, Rentner und Behinderte gar nicht leisten könnten. Der Widerspruch wurde jedoch vom insoweit zuständigen Kreisrechtsausschuss des Saarpfalz-Kreises zurückgewiesen. In der nach § 16 AGVwGO vorgesehenen mündlichen Verhandlung vor dem Rechtsausschuss war dem persönlich anwesenden *Hirsch* umfassend Gelegenheit gegeben worden, seinen Standpunkt zur Rechts- und Sachlage darzulegen.

Dennoch erhebt *Hirsch* nunmehr Klage auf „Streichung“ des Widerrufsvorbehalts beim Verwaltungsgericht des Saarlandes. In der Klageschrift weist er auch darauf hin, dass er auf Grund der ihm erteilten Baugenehmigung bereits angefangen habe, sein Vorhaben zu verwirklichen. Daher habe er bei der Bauaufsichtsbehörde auch bereits die insoweit notwendige Baubeginnanzeige nach § 73 Abs. 8 LBO eingereicht.

Hat die Klage Aussicht auf Erfolg?