



# VERWALTUNGSGERICHT KARLSRUHE

Bürgermeisteramt Waldbronn						
Eing. 28. OKT. 2016						
BM	KV			n	tR	U
10	16	20	30	61	65	

Verwaltungsgericht Karlsruhe - Postfach 11 14 51 - 76064 Karlsruhe

Gemeinde Waldbronn  
Am Marktplatz 7  
76337 Waldbronn

Karlsruhe, 24.10.2016  
Service: Herr Langnau  
Durchwahl: 0721/926-3914  
Aktenzeichen: 4 K 3598/16  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen: 61.2-050/2015/Ba

**Verwaltungsrechtssache**  
**GSP Bauträger- und Immobilienvermittlungs GmbH**  
**gegen Gemeinde Waldbronn**  
**wegen Teilrücknahme einer Baugenehmigung**

Anlage(n): Schriftsatz vom 20.10.2016 (1fach)

Sie erhalten der Klagebegründung mit der Bitte um Stellungnahme hierzu .

Die Berichterstatterin:  
Mayer

Beglaubigt:

Langnau  
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

# DEUBNER & KIRCHBERG

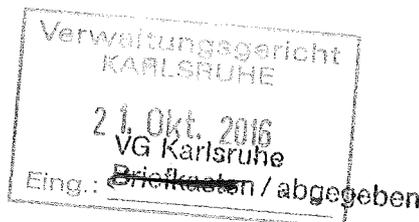
RECHTSANWÄLTE | PARTNERSCHAFT mbB

Beglaubigte Abschrift

DEUBNER & KIRCHBERG Mozartstrasse 13 76133 Karlsruhe



Verwaltungsgericht Karlsruhe  
- 4. Kammer -  
Nördliche Hildapromenade 1  
76133 Karlsruhe



**HEINRICH DEUBNER\***

**PROF. DR. CHRISTIAN KIRCHBERG**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**DR. DIRK HERRMANN**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**HELMUT EBERSBACH**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**DR. WERNER FINGER**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**MARCO RÖDER**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**JENNIFER ESSIG**

\*Partner bis 30.06.2012

20. Oktober 2016 Unser Zeichen: 132/16 H62 wa

Sekretariat: Petra Walser  
Durchwahl: 0721 98548-55  
E-Mail: walser@deubnerkirchberg.de

## K l a g b e g r ü n d u n g

In der Verwaltungsstreitsache

**GSP Bauträger- und Immobilienvermittlungs  
GmbH**

g e g e n

**Gemeinde Waldbronn**

wg. Teilrücknahme einer Baugenehmigung

**4 K 3598/16**

1 Abschrift anbei

bitten wir darum, die verzögerte Vorlage der Klagbegründung zu entschuldigen.

Namens und im Auftrag der Klägerin stellen wir die folgenden

Mozartstr. 13  
76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 98548-0  
Telefax: 0721 98548-54

rae@deubnerkirchberg.de  
www.deubnerkirchberg.de

Amtsgericht Mannheim  
Registernummer: PR 700234

Sparkasse Karlsruhe-Ettlingen  
IBAN: DE86 6605 0101 0009 7690 43  
BIC/SWIFT: KARSDE66XXX

BW Bank Stuttgart  
IBAN: DE81 6005 0101 7495 5025 87  
BIC/SWIFT: SOLADEST600

### **Anträge:**

1. Der Bescheid der Beklagten vom 14.04.2016 in Gestalt des Bescheides der Beklagten vom 22.07.2016 wird aufgehoben.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Zur

### **Begründung**

tragen wir namens und im Auftrag der Klägerin vor wie folgt:

#### **I. Sachverhalt**

1. Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Erlenweg 12 (Flst.-Nr. 3375) auf der Gemarkung der Beklagten. Für dieses Grundstück hat sie einen Bauantrag zur Errichtung eines Drei-Familien-Wohnhauses gestellt. Unter dem 27.10.2015 hat die Beklagte die beantragte Baugenehmigung unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl, der Überschreitung der Baugrenze mit dem Balkon im Dachgeschoss, der Errichtung des Gebäudes in offener Bauweise sowie der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten erteilt. Gleichzeitig wurden die Einwendungen der Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Eichenweg 11 (Flst.-Nr. 3364) zurückgewiesen.
2. Die Nachbarn haben gegen die Baugenehmigung Widerspruch eingelegt. Der Widerspruch wurde dem Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben der Beklagten vom 21.12.2015 zur Entscheidung vorgelegt. Mit Schreiben vom 04.05.2016 wurde die Beklagte vom Regierungspräsidium Karlsruhe angewiesen, die Befreiungen für eine Überschreitung der GFZ und von der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten zurückzunehmen. Die Voraussetzungen für die erteilten Befreiungen würden nicht vorliegen. Die Befreiungen seien daher objektiv rechtswidrig und hätten nicht erteilt werden dürfen.
3. Mit dem angegriffenen Bescheid vom 14.04.2016 hat die Beklagte die erteilten Befreiungen

zur Überschreitung der Geschossflächenzahl um 46 %, zur Errichtung von drei Wohneinheiten anstelle der höchstzulässigen zwei Wohneinheiten sowie zur Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Balkon im 1. Dachgeschoss zurückgenommen. Gleichzeitig wurde eine Befreiung zur Überschreitung der Geschossflächenzahl um 12,4 % erteilt und für die Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Balkon im 1. DG um 1,50 m eine Ausnahme nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Zudem hat die Beklagte in der Baugenehmigung nachträgliche Grüneinträge vorgenommen.

Zur Begründung ihrer Rücknahmeverfügung verweist die Beklagte auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und darauf, dass ihr hinsichtlich der möglichen Nichtigkeit des Bebauungsplanes keine Verwerfungskompetenz zukomme.

Die zurückgenommenen Befreiungen seien zu Unrecht erteilt worden. Die Grundzüge der Planung würden berührt werden. Die am 27.10.2015 erteilte Baugenehmigung sei daher teilweise zurückzunehmen. Die Beklagte verkenne nicht, dass die teilweise Rücknahme den Umfang der Ausnutzung des Baugrundstückes einschränke. Dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung sei jedoch Vorrang vor den rein wirtschaftlichen Interessen der Klägerin einzuräumen. Rechtfertigende Gründe für die Befreiung könnte die Klägerin nicht geltend machen.

4. Die Klägerin hat den ausweislich der Rechtsmittelbelehrung in dem Bescheid vom 14.04.2016 zulässigen Widerspruch mit Schreiben vom 10.05.2016 eingelegt. Über den Widerspruch ist bisher noch nicht entschieden worden.

Mit dem ebenfalls angegriffenen Bescheid vom 22.07.2016 hat die Beklagte festgehalten, dass sie nach erneuter Überprüfung der Sach- und Rechtslage zu der Auffassung gelangt sei, die Rechtsbehelfsbelehrung sei unzutreffend. Gem. § 68 Abs. 1 Nr. 2 VwGO bedürfe es keines Vorverfahrens, wenn der Abhilfebescheid erstmalig eine Beschwerde enthalte. Die gemeindliche Baurechtsbehörde habe übersehen, dass durch diese Regelung ein Vorverfahren nicht nur unnötig, sondern auch unzulässig werde. Insofern wurde die Rechtsbehelfsbelehrung dahingehend geändert, dass gegen die Entscheidung Klage zu erheben sei.

Mit ihrer Klage verfolgt die Klägerin ihren Anspruch auf Aufhebung der Bescheide weiter.

## II. Rechtliche Würdigung

Die Klage ist zulässig und begründet. Der Bescheid der Beklagten vom 14.04.2016 in Gestalt des Bescheides der Beklagten vom 22.07.2016 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten. Die Voraussetzungen für eine Teilrücknahme der Baugenehmigung gem. § 48 LVwVfG liegen nicht vor. Die Baugenehmigung ist rechtmäßig und auch nicht teilweise rechtswidrig.

1. Der von der Beklagten ihrer Entscheidung zugrundegelegte Bebauungsplan „Ortszentrum“ ist nichtig. Der Bebauungsplan ist nicht ausgefertigt - was der Beklagten auch bekannt ist. Es existiert auch keine sog. Ersatzausfertigung. Damit kann die erteilte Baugenehmigung nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen und ist damit auch nicht rechtswidrig.

Es ist rechtsstaatlich erforderlich, noch vor der Bekanntmachung die ordnungsgemäße Ausfertigung durch Anbringung eines Ausfertigungsvermerks auf der Originalurkunde vorzunehmen. Ausfertigung bedeutet, dass der Bebauungsplan nebst einem die Identität des Plans bestätigenden Textes von dem hierfür zuständigen Organwalter mit Datum versehen und unterschrieben und nicht nur abgezeichnet wird. Die Ausfertigung muss mindestens das Datum des Ratsbeschlusses und das Datum der Ausfertigung enthalten. Bei gemeindlichen Satzungen ist es in der Regel Sache des Bürgermeisters, Normen auszufertigen (vgl. grundlegend bereits **VGH Baden-Württemberg**, Urt. v. 10.08.1984, NVwZ 1985, 206 f.). Ein Bebauungsplan, der nicht über die erforderliche Ausfertigung verfügt, ist als nichtig anzusehen.

Vorliegend fehlt auf dem Bebauungsplan „Ortszentrum“ der Beklagten jeglicher Ausfertigungsvermerk. Dieser Bebauungsplan ist somit nichtig. Damit kann er aber auch der angegriffenen Entscheidung der Beklagten nicht zugrundegelegt werden. Die ursprüngliche erteilte Baugenehmigung ist damit nicht wegen eines Verstoßes gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans rechtswidrig.

2. Da der Bebauungsplan nichtig ist, ist als bauplanungsrechtliche Grundlage auf § 34 BauGB zurückzugreifen. Das Bauvorhaben der Klägerin ist in der ursprünglich genehmigten Form

bauplanungsrechtlich zulässig. Auch im Hinblick auf diese bauplanungsrechtliche Grundlage fehlt es somit an der Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Frage, ob sich ein Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, ist zwar grundsätzlich auf die Begriffsbestimmungen der BauNVO zurückzugreifen. Dabei ist jedoch in erster Linie auf diejenigen Faktoren des § 16 Abs. 2 BauNVO abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Die in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten relativen Maßstäbe, wie etwa die Geschossflächenzahl, sind hingegen grundsätzlich ohne Bedeutung, da sie in der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind. Für den Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken ohne größere – von außen erkennbare – bauliche Veränderungen folgt z.B. daraus, dass sich ein solches Vorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung regelmäßig schon deshalb in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird, weil das Gebäude in seinen Außenmaßen unverändert bleibt (vgl. **BVerwG**, Beschl. v. 21.06.2007, BauR 2007, 1691).

Vorliegend ist die Kubatur des Gebäudes nicht in Streit. Es geht allein um die Frage, ob das Gebäude im Inneren eine größere Grundfläche aufweisen darf als dies vom nichtigen Bebauungsplan vorgesehen ist bzw. ob das Gebäude drei statt zwei Wohnungen aufweisen darf. Davon ist vorliegend jeweils auszugehen, da die Gebäudekubatur nicht verändert wird. Damit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der GFZ und der Wohnungsanzahl in die Umgebungsbebauung ein. Auch die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB führt somit nicht dazu, dass für den angegriffenen Bescheid der Beklagten die Tatbestandsvoraussetzung des § 48 Abs. 1 LVwVfG, die Rechtswidrigkeit des Verwaltungsakts, vorliegen würde.

Dies gilt auch für die Reduzierung des Balkons an der östlichen Gebäudeseite. Er hält die

erforderlichen Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück ein und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Festzuhalten bleibt somit, dass bereits die Tatbestandsvoraussetzungen des § 48 LVwVfG für die Teil-Rücknahme der Baugenehmigung nicht vorliegen. Der Rücknahmebescheid ist bereits aus diesem Grunde rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten. Der Bescheid ist aufzuheben. Auf die Frage, ob die Beklagte auf der Rechtsfolgenseite ihr Ermessen erkannt und ausgeübt hat, kommt es damit nicht mehr entscheidungserheblich an.

Der Klage ist nach alledem stattzugeben.

**gez. Herrmann**

(Dr. Herrmann)  
Rechtsanwalt

**Beglaubigt**

  
**Rechtsanwalt**