

I
01
Herrn Nemitz

Betreff: Petition an die Stadtvertretung Schwerin - Herr Bernd Kroll - Az. 11/2014-2019

Beschlussvorschlag:

Der Petent bittet um den schnellstmöglichen Abschluss der laufenden Verwaltungsverfahren.

Aufgrund des vorstehenden Beschlussvorschlags nimmt die Verwaltung hierzu Stellung:

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)

Aufgabenbereich: Übertragener Wirkungskreis

Im Jahr 2013 wurde auf Anfrage dem Petenten mitgeteilt, dass durch den jahrzehntelangen Leerstand des Gebäudes der Bestandsschutz für die Nutzung erloschen ist. Es wurde um das Einreichen eines Bauantrages gebeten, so dass im Rahmen dieses Baugenehmigungsverfahrens insbesondere die brandschutztechnischen und standsicherheitstechnischen Belange geprüft werden können. Die Baugenehmigungspflicht bestritt Herr Kroll, woraufhin mehrere Beratungsgespräche geführt wurden. In der Verwaltungsakte sind hierzu 3 von der Verwaltung versandte Emails, 2 Schreiben und 2 Beratungsgespräche registriert.

Aufgrund der wiederholten Nachfragen zur beabsichtigten Ausführung von Bautätigkeiten am Gebäude wurde der Petent mit Schreiben vom 15.09.2017 dahingehend angehört, dass die Behörde notwendigenfalls gehalten ist, die Baustilllegung des Bauvorhabens aufgrund fehlender Baugenehmigung schriftlich anzuordnen. Es wurde die Gelegenheit zur schriftlichen, telefonischen oder auch persönlichen Äußerung gegeben.

Seit 2013 erfolgten auf Wunsch des Petenten mehrfache Beratungen zur Sach- und Rechtslage in persönlicher und schriftlicher Form. In der Verwaltungsakte sind eine Vielzahl von Emails, Schriftstücken und Beratungsgespräche der Verwaltung registriert. Diese zeigten sich als offenbar nicht zielführend, so dass letztendlich eine weitere Konversation über Fragestellungen, deren Ziele sich nicht erschließen lassen, abgelehnt wurde. Der einfachen Auskunfts- und Beratungspflicht ist die Verwaltung über das übliche Maß hinaus nachgekommen.

Ein Bauantrag wurde bis heute nicht eingereicht, stattdessen erstattet der Bauherr Selbstanzeige bei der Polizei.

Das Bauvorhaben unterliegt aufgrund der vorgetragenen Sanierungs- und Nutzungsaufnahmeabsicht weiterhin einer gewissen präventiven Baukontrolle. Das wurde dem Bauherrn mitgeteilt. Ein bauaufsichtliches Einschreiten wird nicht als erforderlich angesehen, solange keine Nutzung bzw. vorzeitiger Baubeginn erfolgt, wofür noch eine Baugenehmigung mangels Bauantrag fehlt. Die vom Petenten erbetene Schließung des bauaufsichtlichen Verwaltungsvorganges erfolgt erst mit der Erteilung einer Baugenehmigung.

Die Verwaltung gewann zunehmend den Eindruck, dass der Petent eine Bestätigung der baugenehmigungspflichtigen Nutzungsaufnahme und Baumaßnahmen ohne Baugenehmigung erwirken möchte.

Ergänzend hierzu die Rechtssprechungen zum Bestandsschutz:

- OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 23.02.2005 - 3 K 6/02:

"Die längerfristige Aufgabe der Nutzung einer baulichen Anlage führt dazu, dass die bauliche Anlage insgesamt oder jedenfalls die frühere Nutzung rechtswidrig wird und dadurch "ihren" Bestandsschutz

verliert. Im Fall einer Nutzungsunterbrechung ist die Wiederaufnahme der Nutzung nur solange durch den Bestandsschutz gedeckt, wie die Verkehrsauffassung mit der Wiederaufnahme rechnet. Anderenfalls verliert sie ihre bodenrechtliche Relevanz, die Grundlage für die Zulassung ihrer Fortsetzung ohne erneute bauplanungsrechtliche Prüfung ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der der Senat folgt, spricht jedenfalls ab dem dritten Jahr eine Vermutung dafür, dass mit einer Wiederaufnahme nicht mehr zu rechnen ist (BVerwG, U.v. 18.05.1995 - 4 C 20.94)"

- Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss v. 12.04.2016, 4 A 1438/15.Z:

"Nach § 43 Abs. 2 HVwVfG bleibt ein Verwaltungsakt wirksam, solange und soweit er nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist. ... Eine Erledigung in anderer Weise tritt ein, wenn der Verwaltungsakt unabhängig von einer behördlichen Entscheidung gegenstandslos wird oder eine maßgebliche Änderung der Sach- und Rechtslage eintritt. Ferner ist von einer Erledigung auszugehen, wenn der Verwaltungsakt nicht mehr geeignet ist, rechtliche Wirkungen zu erzeugen oder wenn die Steuerungsfunktion, die ihm ursprünglich inne wohnte, nachträglich entfällt (BVerwG, Urteil v. 17.11.1998 - 4 B 100.98-, BauR 19999, 733). Letzteres ist der Fall, wenn das Regelungsobjekt wegfällt, die getroffene Regelung inhaltlich überholt wird, die Regelung aufgrund geänderter Sach- und Rechtslage gegenstandslos wird oder wenn ein eindeutiger einseitiger Verzicht erklärt wurde (vgl. Bayerischer VGH, Beschluss v. 28.02.2014 - 15 CS 13.1863-, juris, m.w.N.). Hier kommt allenfalls ein Verzicht auf die Baugenehmigung in Betracht. Ein solcher Verzicht kann ausdrücklich oder konkludent - durch schlüssiges Verhalten- erklärt werden. Ein konkludenter Verzicht liegt nur dann vor, wenn in dem schlüssigen Verhalten ein dauerhafter und endgültiger Verzichtswille unmissverständlich zum Ausdruck kommt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 10.11.1993 - 3 S 1120/92-, juris). Die bloße zeitliche Nichtweiterführung der genehmigten Nutzung - insbesondere beim Fortbestehen der Nutzungstauglichkeit der baulichen Anlage - lässt ohne zusätzliche Anhaltspunkte in der Regel nicht auf einen dauerhaften Verzichtswillen schließen; dies gilt umso mehr, als das Baurecht keine Rechtspflicht zur fortgesetzten Nutzung eines genehmigten Bestandes kennt. Von einem dauerhaften Verzichtswillen kann beispielhaft ausgegangen werden, wenn die bisherige Nutzung mit der ihr eigenen Variationsbreite auf Dauer durch eine insbesondere funktional andere Nutzung ersetzt wird. Entsprechendes kann bei einsetzendem Verfall der Bausubstanz nach längerem Leerstand gelten (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteile v. 14.03.1997 - 7 A 5179.95-, BRS 59 Nr. 149, und 09.08.2013 - 2 A 2520/12-, BauR 2014, 679; OVG Thüringen, Beschluss v. 29.11.1999 - 1 EO 658/99-, BRS 62 Nr. 203; Bayerischer VGH, Urteile vom 20.02.2003 - 15 B 00.1363-, NVwZ-R 2003, 726, und 01.02.2007 - 2 B 05.2470-, BRS 71 Nr. 112; VG Darmstadt, Beschluss v. 19.11.2012 - 7 L 1204/12.DA-, NVwZ-R 2013, 301)."

Nach Verwaltungsakte mit AZ 624/97 aus dem Jahr 1997 wurde bei einer örtlichen Überprüfung festgestellt, dass sich Fassadenplatten von der Rückfassade des Gebäudes lösen. Im Verwaltungsvorgang mit AZ 2476/05 aus dem Jahr 2005 wurde der Leerstand des gesamten Gebäudes und der Verfall des Gebäudes mit Glasbruch in den Fenstern festgestellt.

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen

Art der Aufgabe: Pflichtige Aufgabe

Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: -

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten):

-

3. Empfehlung zum weiteren Verfahren

Es wird empfohlen: den Antrag auf Einstellung des laufenden Verwaltungsverfahrens - hier: Bauüberwachung im Rahmen einer präventiven Baukontrolle - abzulehnen.

Bernd Nottebaum