

Aktenzeichen

2 A 489/01



IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In der Verwaltungsstreitsache

1. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Kläger -
2. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Klägerin -
3. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Kläger -
4. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Kläger -
5. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Klägerin -

2 A 489/01

- 2 -

6. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Klägerin -
7. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Kläger -
8. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Kläger -
9. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Klägerin -
10. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Kläger -
11. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Kläger -
12. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Klägerin -
13. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Kläger -
14. [REDACTED],
Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
- Klägerin -

15. [REDACTED]
 Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
 - Kläger -

16. [REDACTED]
 Touristenweg [REDACTED], 19057 Schwerin,
 - Klägerin -

Prozessbevollmächtigter zu 1 - 16:

Rechtsanwalt Wolfgang Hochheim,
 Schillerstraße 11, 24116 Kiel,

gegen

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Schwerin,
 Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin,

- Beklagter -

w e g e n : Dauerwohnnutzungsuntersagung

hat die 2. Kammer des Verwaltungsgerichts Schwerin auf die mündliche Verhandlung

vom 04.08.2005

durch
 den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Krug, den Richter am Verwaltungsgericht Voetlause, die Richterin am Verwaltungsgericht Kreuzt sowie die ehrenamtlichen Richterinnen Jahnke und Linck

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen

die Kläger zu 1. und 2. zu 1/9 als Gesamtschuldner,
 die Kläger zu 3. und 9. zu 1/9 als Gesamtschuldner,
 die Kläger zu 4. bis 6. zu 1/9 als Gesamtschuldner,
 der Kläger zu 7., 8. und 12. zu je 1/9,
 die Kläger zu 10. und 11. zu 1/9 als Gesamtschuldner,
 die Kläger zu 13. und 14. zu 1/9 als Gesamtschuldner,
 die Kläger zu 15. und 16. zu 1/9 als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Den jeweiligen Kostenschuldnern wird nachgelassen, die Vollstreckung und Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung in derselben Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

Die Kläger wenden sich gegen die Untersagung der Dauerwohnnutzung.

Mit Verfügung vom 24.02.2000 bzw. 25.02.2000 untersagte der Beklagte den Klägern die Nutzung ihres Wochenendhauses in der Siedlung Schwerin-Friedrichsthal zum Dauerwohnen. Zur Begründung führte er aus, dass es sich bei der Siedlung um ein Wochenendhausgebiet i.S.d. § 10 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) handele, in dem ständiges Wohnen unzulässig sei. Auch der Flächennutzungsplan (FNP) weise das Gebiet als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" aus. Um einer Vorbildwirkung entgegenzuwirken und ein Kippen des Gebietscharakters als Wochenendhausgebiet zu verhindern, sei es erforderlich, Dauerwohnnutzungen zu unterbinden. Die gegen die jeweiligen Bescheide erhobenen Widersprüche wies der Beklagte jeweils mit Widerspruchsbescheid vom 26.01.2001, zugestellt am 05.02.2001, zurück. Ergänzend zum Ausgangsbescheid führte er aus: Die Grundstücke seien nicht verkehrsmäßig erschlossen, da es keinen gesicherten Zugang gebe. Auch sei der Ausbauzustand nicht geeignet, den auftretenden Verkehr aufzunehmen.

Am 03.03.2001 haben die Kläger die vorliegende Klage erhoben. Sie weisen insbesondere darauf hin, dass sie die Grundstücke vom Land M-V für einen Quadratmeterpreis von 95,00 DM erworben hätten, da sie die Grundstücke auch künftighin als Dauerwohnsitz nutzen wollten, während diejenigen, die die Grundstücke auch künftig zu Freizeit- und Erholungszwecken nutzen wollten, lediglich einen Quadratmeterpreis von 25,00 DM gezahlt hätten. Alle Kläger seien in der Siedlung "Friedrichsthal" mit dem Hauptwohnsitz gemeldet, teilweise bereits seit 1991. Den Familien [REDACTED] habe der Beklagte ein Dauerwohnrecht eingeräumt, so dass die Nutzungsuntersagungen gegenüber den Klägern gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstießen.

Die Kläger beantragen jeweils,

den Bescheid vom 25.02.2000 bzw. 24.02.2000 und den Widerspruchsbescheid vom 26.01.2001 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Ergänzend zu seinen Widerspruchsbescheiden führt er aus: Die Nutzungsänderung von einer Wochenendnutzung zur Dauerwohnnutzung sei genehmigungspflichtig. Eine solche Genehmigung sei keinem der Kläger erteilt worden. Das allein genüge, um eine Nutzungsuntersagung zu stützen, sofern die Nutzungsänderung nicht offensichtlich genehmigungsfähig sei.

Laut Aufstellung des Beklagten wurden folgende Vorhaben (teilweise mit Erweiterungen nach der Wende) genehmigt:

Flst.	137,85 qm Bungalow, 66,32 qm Terr.Flachd, 45 qm Garage
Flst.	110,5 qm Wohnhaus, 18 qm Wintergarten, teilw.unterkell.,10°
Flst.	105,9 qm Bungalow, DG-Nutz.45°,teilw. unterkell.,12,5qmStPl
Flst.	60,6 qm Bungalow, DG-Nutz.45°,Vollkell.
Flst.	59,85 qm Bungalow,
Flst.	DG-Nutz.45°,2 StPl.
Flst.	60,36 qm Bungalow, DG-Nutz.45° Teilkell.
Flst.	16 qm Terrasse
Flst.	59,94 qm Bungalow,

Flst.

DG-Nutz.34°15qm Terr.
60 qm Bungalow
DG-Nutz.45° Vollkell.
15 qm Stellplatz

Flst.

Eigenheim
75 qm, DG-Nutz. 45°
72 qm, 10° Satteldach

Soweit die Klägerseite sich auf eine der Familie Brückner genehmigte Dauerwohnnutzung berufe, sei darauf hinzuweisen, dass der Beklagte eine Nutzungsuntersagung erlassen habe, die auch bestandskräftig geworden sei. Eine Vollstreckung sei im Hinblick auf das Klageverfahren der Kläger noch nicht erfolgt. Die Dauerwohnnutzung der Familien Acksteiner und Melzer sei bereits zu DDR-Zeiten genehmigt worden und habe daher Bestandsschutz.

Im Verfahren [REDACTED] - Az. 2 A 38/01 -, in dem ein Bauvorbescheid für die Errichtung eines Wochenendhauses mit einer Grundfläche von ca. 60 qm und einem Spitzdach mit 45° Dachneigung begehrt worden war, wurde am 30.04.2002 ein Ortstermin durchgeführt, in der die bestehende Bebauung der Siedlung festgestellt wurde: Von insgesamt 56 Gebäuden waren 44 mit einem Sattel- bzw. Pultdach mit 10° Dachneigung, 2 Gebäude mit Flachdach und 10 Gebäude mit einem Satteldach mit 45° Dachneigung versehen; die Gebäudegrundfläche betrug zwischen 60 und 137 qm. Der innerhalb der Siedlung liegende Teil des Touristenweges, der eine Breite von ca. 4 bzw. ca. 3 m aufweist, steht im Miteigentum sämtlicher Grundstückseigentümer. Auf die Niederschrift über den Ortstermin und das der Klage stattgebende Urteil vom 04.12.2003 wird Bezug genommen.

Wegen des Sach- und Streitstandes im übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte zum vorliegenden Verfahren und zum Verfahren 2 A 38/01 sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die angefochtenen Bescheide des Beklagten sind rechtmäßig und verletzen die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO).

Der Beklagte hat die Nutzung der streitbefangenen Bungalows zum dauerhaften Wohnen gemäß § 80 Abs. 1 Satz 2 LBauO zu Recht untersagt, denn die Dauerwohnnutzung verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften. Die Änderung einer Wochenendnutzung in eine Dauerwohnnutzung ist eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung (§ 62 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung M-V -LBauO- i.V.m. § 65 Abs. 2 Nr. 1 LBauO), denn für eine Dauerwohnnutzung werden gegenüber einer Wochenendnutzung durch öffentlich-rechtliche Vorschriften andere Anforderungen gestellt. Die Kläger haben für eine baugenehmigungspflichtige Änderung der Nutzung ihres Bungalows zum dauerhaften Wohnen keine Baugenehmigung erhalten. Grundsätzlich genügt für eine Nutzungsuntersagung die formelle Rechtswidrigkeit (std. Rspr. OVG M-V, vgl. Beschl.v. 22.03.2005 - 3 M 236/04 -); OVG RhPf, Urt.v. 22.05.1996 - 8 A 11880/95 -, BRS 58 Nr. 202 unter Aufgabe der bisherigen Rspr.; Sächs.OVG, Urt.v.28.03.1996 - 1 S 139/95 -, BRS 58 Nr. 203; OVG NRW, Beschl.v. 13.02.1997 - 10 B 3205/96 -, BRS 59 Nr. 148). Die formelle Illegalität reicht als Voraussetzung für ein Nutzungsverbot lediglich dann nicht aus, wenn die Genehmigungsfähigkeit offensichtlich ist. Wenn die Bauaufsichtsbehörde ohne weitere Ermittlungen erkennen kann, dass die bauliche Anlage genehmigungsfähig ist, sind Gefahren für die öffentliche Sicherheit ausgeschlossen. Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor. Vielmehr ist eine Nutzung der Bungalows zum dauerhaften Wohnen in einer Wochenendsiedlung gemäß § 34 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) offensichtlich unzulässig.

Bei der Siedlung Friedrichsthal handelt es sich um eine Wochenendhaussiedlung. Nach den vorgelegten Unterlagen wurden von den insgesamt 54 Hauptgebäuden der Siedlung lediglich zwei Gebäude, und zwar auf dem Flurst. 52/1 [REDACTED] und auf dem Flst. 73/2 [REDACTED],

zu DDR-Zeiten als Wohnhaus bzw. Eigenheim genehmigt, so dass Bestandsschutz gegeben ist. Die übrigen Gebäude wurden (unabhängig von der Grundfläche und der Dachneigung) als "Bungalows" genehmigt. Nutzungsänderungen der ursprünglichen Wochenendnutzungen wurden in keinem Fall genehmigt. Bei zwei bereits zu DDR-Zeiten genehmigten Dauerwohnnutzungen gegenüber 54 genehmigten Wochenendhausnutzungen ist im Hinblick auf die Quantität der Wohngebäude nicht von einer Prägung des Gebietes durch diese auszugehen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass zwischenzeitlich eine Anzahl von Bungalowbesitzern ihren Bungalow tatsächlich zum dauerhaften Wohnen umgenutzt haben, denn der Beklagte geht gegen alle ungenehmigten Dauerwohnnutzungen, soweit ihm diese bekannt sind, vor. Ungenehmigte Nutzungen, gegen die die Bauaufsichtsbehörde vorgeht, bleiben bei der Frage der Gebietsprägung jedoch außer Betracht.

Entgegen der Auffassung der Kläger können sie aus der Tatsache, dass sie teilweise bereits seit 1991 mit dem Hauptwohnsitz in der Siedlung "Friedrichsthal" gemeldet sind, keinen Bestandsschutz herleiten, denn die melderechtliche Bestätigung als Hauptwohnsitz ist hinsichtlich der Frage des baurechtlichen Bestandsschutzes unbeachtlich. Die Meldebehörde prüft nicht, ob die Anmeldung des (Haupt-)Wohnsitzes rechtlich zulässig ist. Sinn und Zweck der Meldevorschriften sind andere als die des Baurechts und stehen in keinem Zusammenhang. Dasselbe gilt im Hinblick auf die Vergabe von Hausnummern. Dass die Kläger die Grundstücke vom Land Mecklenburg-Vorpommern zu einem Preis erworben haben, dem eine Dauerwohnnutzung zu Grunde liegt, führt ebenfalls nicht zu einem baurechtlichen Anspruch auf Dauerwohnen sondern allenfalls zu Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Verkäufer.

Auch können sich die Kläger nicht auf Vertrauensschutz berufen. Dass sie teilweise mit ihrem Hauptwohnsitzes seit 1991 in der Siedlung Friedrichsthal gemeldet sind, schafft keinen Vertrauenstatbestand. Solange die Bauaufsichtsbehörde keine Kenntnis von einer baurechtlich unzulässigen Nutzung hat, kann sie nicht dagegen einschreiten. Im übrigen kommt es auf die inzwischen verstrichene Zeit auch nicht an. Denn eine Verwirkung kommt grundsätzlich nur bei verzichtbaren/verfügbaren, nicht aber bei hoheitlichen Befugnissen

auf dem Gebiet der Gefahrenabwehr in Betracht (vgl. NdsOVG, Urt.v. 22.03.2001 - 1 L 4487/99 -, BRS 64 Nr. 198; OVG S-H, Beschl. v. 06.12.1994 - 1 M 70/94 -, zit. n. Juris). Das Recht der Bauaufsichtsbehörde, die Beseitigung eines formell wie materiell illegalen Bauvorhabens zu fordern, ist einer Verwirkung nicht zugänglich (vgl. HessVGH, Beschl. v. 29.08.2002 - 9 UR 700/02 -, zit. n. Juris).

Die Untersagung der Nutzung der Bungalows ist auch nicht ermessensfehlerhaft. Grundsätzlich hat der Beklagte die Pflicht, im öffentlichen Interesse gegen baurechtswidrige Zustände einzuschreiten. Nur in Ausnahmefällen kann die Behörde von dem an sich gebotenen Einschreiten absehen (intendiertes Ermessen; vgl. hinsichtlich der bauaufsichtlichen Nutzungsuntersagung auch Thür. OVG, Urt.v. 11.12.1997, a.a.O.). Im vorliegenden Fall hat der Beklagte insbesondere auf die Vorbildwirkung einer Dauerwohnnutzung hingewiesen und auf die Gefahr des "Kippens" des Gebietscharakters. Dies ist nicht zu beanstanden.

Die Klage war daher abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 VwGO i.V.m. § 100 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323a, 19055 Schwerin, schriftlich zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit den Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, Domstraße 7, 17489 Greifswald, einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. wenn das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Oberverwaltungsgericht muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit der Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt auch für den Antrag auf Zulassung der Berufung. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen. Gebietskörperschaften können sich auch durch Beamte und Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied angehören, vertreten lassen.

Krug

Voetlaus

Kreutz

B e s c h l u s s

Der Streitwert wird auf ██████████ € festgesetzt.

Gründe:

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 13 Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes. Das Gericht orientiert sich dabei in ständiger Rechtsprechung am Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (hier a.F.), abgedr. u.a. in DVBl 1996, S. 606 ff., wonach gemäß II Ziffer 7.3 für Nutzungsuntersagungen die Höhe des

Schadens, des Ertragsverlustes oder der Aufwendungen angesetzt werden. Das Gericht hat einen Betrag von 3.600 € pro Jahr (300 € pro Monat) für die Anmietung einer Wohnung als Hauptwohnsitz zu Grunde gelegt. Da 9 Familien betroffen sind, ergibt sich als Gesamtstreitwert der Betrag von 32.400 €.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluß kann schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle bei dem Verwaltungsgericht Schwerin (Wismarsche Str. 323, 19055 Schwerin) Beschwerde eingelegt werden, über die das Obergericht Mecklenburg-Vorpommern in Greifswald entscheidet, falls ihr nicht abgeholfen wird.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten eingelegt wird, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nicht gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 50,00 € nicht übersteigt.

Die Beschwerdeschrift soll möglichst dreifach eingereicht werden.

Krug

Voetlause

Kreutz

Ausgefertigt

07. Sep. 2005

Schwerin, den

Boeck, Justiz

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

