

Klausuren für das 2. Examen

D 56 Aktenauszug - Gerichtliche Entscheidung/ Prozessrecht und Verwaltungs- vollstreckungsrecht



ALPMANN SCHMIDT

Stern ./.. Stadt Werstedt

Martin Mönig/Pe

Bernd Kleine
Rechtsanwalt

Werstedt, den 11.10.2007
Schillerstraße 30

An das
Verwaltungsgericht
Saarstraße 1

Verwaltungsgericht Werstedt
Eingang: 12. Okt. 2007

W e r s t e d t

K l a g e

des Kaufmanns Ludger Stern, Bachstraße 18, Werstedt,

Klägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Kleine in Werstedt -

g e g e n

die Stadt Werstedt, vertreten durch den Bürgermeister - Bauordnungsamt -, Rathausplatz,
Werstedt,

Beklagte,

wegen Aufhebung von Verwaltungszwangsmaßnahmen.

Namens und kraft beiliegender Vollmacht des Klägers erhebe ich Klage und bitte um Anberaumung eines nahen Verhandlungstermins, in welchem ich beantragen werde, zu erkennen:

1. Der Bescheid der Beklagten vom 12.07.2007 und der Widerspruchsbescheid des Landratsamtes Werstedt vom 17.09.2007 werden aufgehoben.
2. Es wird weiterhin festgestellt, dass der Kläger auch künftig aus der Ordnungsverfügung vom 13.01.2006 nicht in Anspruch genommen werden kann.

Begründung

Der Kläger ist Eigentümer des Flurstücks 117, Flur 13 in Werstedt. Das Grundstück ist seit 10 Jahren mit einem 2-geschossigen Wohnhaus (zuzüglich Dachgeschoss) bebaut und trägt die Postanschrift Bachstraße Nr. 18. Der Kläger erwarb das Anwesen im Wege der Zwangsversteigerung, und zwar durch Zuschlagbeschluss des Amtsgerichts Werstedt vom 19.12.2006. Voreigentümer war ein Herr Günter Sauer, Inhaber des in Insolvenz geratenen Landmaschinenhandels Fritz Sauer.

Beweis: Beiziehung der Zwangsversteigerungsakten 3 K 89/06 AG Werstedt.

Um seiner damals noch 5-köpfigen Familie mehr Platz zu verschaffen, hatte der Voreigentümer bereits im Jahre 2002 im westlichen Teil des (bislang nicht bewohnten) Dachgeschosses einen ca. 20 m² großen Raum herrichten lassen. Zu diesem Zweck wurden eine Zwischenmauer und eine Zwischendecke gezogen sowie die Dachschrägen mit Glaswolle isoliert und sodann mit Rigipsplatten versehen. Außerdem wurde die Heizung nach oben verlegt. Irgendwelche nach außen sichtbare baulichen Veränderungen wurden nicht vorgenommen. Es wurden lediglich zwei Dachflächenfenster angelegt, die aber, da sie völlig konform mit der



Dachschrägung gehen, nach außen keineswegs den Eindruck eines weiteren Wohngeschosses vermitteln. So ist es bezeichnend, dass auch die Beklagte über Jahre hinweg keine Notiz von dem Ausbau des Daches genommen hat, eben weil dies nach außen hin in keiner Weise sichtbar war. Erst Ende 2005 wurde das Bauordnungsamt der Beklagten durch eine Indiskretion damaliger Gläubiger des Schuldners auf den Dachausbau aufmerksam. Es erließ daraufhin unter dem 13.01.2006 gegen den Voreigentümer, Herrn Sauer, eine Verfügung, in welcher ihm die weitere Nutzung des Daches zu Wohnzwecken untersagt wurde. Gleichzeitig wurde ihm ein Zwangsgeld i.H.v. 300 € angedroht.

Beweis: Anliegende Abschrift der Verfügung vom 13.01.2006.

Bedauerlicherweise unterließ es der Voreigentümer, gegen diese sinnlose Verfügung Rechtsmittel einzulegen, offensichtlich im Hinblick auf das sich bereits abzeichnende Insolvenzverfahren. Er kam der Verfügung nach, zumal zwei seiner Kinder das Haus bereits verlassen hatten. Kurze Zeit später zog er in eine ihm gehörende Eigentumswohnung um.

Nachdem der Kläger das Grundstück erworben hatte, zog er mit seiner Familie in das dortige Anwesen ein und richtete dabei auch den Raum im Dachgeschoss ein, und zwar als zusätzliches Wohnzimmer. Er war nicht wenig erstaunt, als er am 16.03.2007 von Bediensteten des Bauordnungsamtes aufgesucht wurde. Nachdem diese den Dachgeschossraum besichtigt hatten, überreichten sie dem Kläger eine Abschrift der Verfügung vom 13.01.2006 und erklärten ihm, er sei als Rechtsnachfolger des Voreigentümers an diese Verfügung gebunden und müsse wegen eines Verstoßes gegen das dort ausgesprochene Nutzungsverbot nunmehr seinerseits mit – ggf. wiederholten – Zwangsgeldandrohungen und -festsetzungen rechnen. Obwohl der Kläger den Bediensteten klargemacht hatte, dass er als Nicht-Adressat mit der Verfügung nichts zu tun habe, erhielt er von der Beklagten unter dem 11.04.2007, dem Kläger am 14.04.2007 zugestellt, ein Schreiben, in welchem ihm ein Zwangsgeld i.H.v. 300 € für den Fall angedroht wurde, dass er nicht spätestens bis zum 30.06.2007 die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken einstelle.

Beweis: Anliegendes Schreiben vom 11.04.2007.

Rechtsmittel hat der Kläger gegen die Zwangsgeldandrohung nicht eingelegt.

Nach einer erneuten Ortsbesichtigung am 05.07.2007 erhielt der Kläger unter dem 12.07.2007 einen Bescheid, in welchem wegen Nichtbefolgung der Verfügung vom 13.01.2006 das angedrohte Zwangsgeld i.H.v. 300 € festgesetzt wurde und ein weiteres Zwangsgeld i.H.v. 400 € angedroht wurde.

Beweis: Anliegender Bescheid vom 12.07.2007.

Hiergegen legte der Kläger mit Schreiben vom 25.07.2007 Widerspruch ein, welcher vom Landratsamt Werstedt unter dem 17.09.2007 als unbegründet zurückgewiesen wurde.

Beweis: Anliegende Abschrift des Widerspruchsbescheides.

Die angefochtene Verfügung vom 12.07.2007 ist aus mehreren Gründen rechtswidrig und muss daher aufgehoben werden. Es ist dem Kläger schlechterdings unerfindlich, wieso er aus einer Ordnungsverfügung in Anspruch genommen wird, die gar nicht an ihn, sondern an einen Dritten, nämlich den Voreigentümer Sauer gerichtet war. Vollstreckt werden kann doch nur gegen den Adressaten der zugrunde liegenden Verfügung. Will die Beklagte den Kläger in Anspruch nehmen, so muss sie erst einmal ein erneutes, gegen den Kläger gerichtetes Benutzungsverbot erlassen. Die Beklagte meint offenbar, eine erneute Ordnungsverfügung sei entbehrlich, da die gegen den Voreigentümer gerichtete Verfügung automatisch gegen den Kläger als dessen Rechtsnachfolger wirke. Dem kann nicht zugestimmt werden. Es ist in diesem Zusammenhang schon fraglich, ob überhaupt eine Rechtsnachfolge in öffentlich-rechtliche Verpflichtungen anerkannt werden kann. Jedenfalls übersieht die Beklagte, dass der Kläger ja gar nicht Rechtsnachfolger des Voreigentümers Sauer ist, sondern vielmehr originär kraft Hoheitsaktes (Zuschlagbeschluss) das Eigentum am Grundstück erworben hat. Ein solcher Vorgang ist mit einem abgeleiteten Eigentumserwerb keinesfalls vergleichbar.



Hinzu kommt, dass der Kläger erst im Ortstermin am 16.03.2007 von der Existenz der Ordnungsverfügung vom 13.01.2006 Kenntnis erlangte. Bei Erwerb des Grundstücks war ihm das Vorhandensein einer solchen Verfügung nicht bekannt. Auch aus diesem Grunde kann das Benutzungsverbot nicht gegen den Kläger wirken.

Abgesehen davon ist die Festsetzung des Zwangsgeldes auch deshalb rechtswidrig, weil die Beklagte mit der Androhung des erneuten, höheren Zwangsgeldes ihr Recht verloren hat, auf die frühere und nunmehr überholte Zwangsgeldandrohung zurückzugreifen.

Nach alledem ist der Aufhebungsantrag gerechtfertigt. Da der Kläger weitere Vollstreckungsmaßnahmen befürchten muss, hat er auch ein Interesse daran, ein für allemal geklärt zu wissen, dass die Ordnungsverfügung vom 13.01.2006 nicht gegen ihn wirkt und sie daher auch nicht zwangsweise gegen ihn durchgesetzt werden darf. Dies rechtfertigt den gestellten Feststellungsantrag.

Einen etwaigen Gerichtskostenvorschuss bitte ich, unmittelbar vom Kläger einzufordern. Der Streitwert wird mit 5.000 € angegeben.

gez. Kleine
Rechtsanwalt

- - - - -

Anlage 1

Stadt Werstedt
Der Bürgermeister
- Bauordnungsamt -

Werstedt, den 13.01.2006
Rathausplatz

Herrn
Günter Sauer
Bachstraße 18
Werstedt

EINSCHREIBEN

Betr.: Unzulässige Nutzung eines Dachraumes im Hause Werstedt, Bachstraße 18

Sehr geehrter Herr Sauer,

nach meinen Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung am 12.12.2005 haben Sie im westlichen Teil des Dachbodens des in Ihrem Eigentum stehenden Hauses Werstedt, Bachstraße 18 einen ca. 20 m² großen Raum hergerichtet, den Sie zwischenzeitlich als Wohnraum nutzen. Eine Baugenehmigung hierfür haben Sie nicht eingeholt. Darüber hinaus ist die Nutzung des Raumes als Wohnraum auch materiell unzulässig. Gemäß § 43 Abs. 3 der Bauordnung des Landes L (LBO) müssen Aufenthaltsräume in Dachgeschossen mindestens eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte der Grundfläche haben. Ihr Dachgeschossraum hat aber, wie Sie sich bei der Ortsbesichtigung selbst überzeugen konnten, nur eine lichte Höhe von 2 m.

Bereits bei der Ortsbesichtigung habe ich Sie auf die einschlägige Rechtslage aufmerksam gemacht, ein Nutzungsverbot in Aussicht gestellt und Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hiervon haben Sie bislang keinen Gebrauch gemacht.

Gemäß § 89 Abs. 1 LBO gebe ich Ihnen hiermit auf, den Dachgeschossraum nicht mehr zu Wohnzwecken zu nutzen.

Da Sie nichts dafür vorgetragen haben, was gegen ein Nutzungsverbot sprechen könnte, wie z.B. dringender Wohnbedarf, gebührt den Interessen an der Einhaltung der gesetzlichen Höhenvorschriften, die u.a. eine ausreichende Sauerstoffversorgung gewährleisten sollen, der Vorrang.



Sollten Sie dieser Aufforderung nicht bis zum 31.03.2006 nachkommen, wird hiermit gemäß § 13 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VwVG) ein Zwangsgeld i.H.v. 300 € angedroht.
Rechtsbehelfsbelehrung: Widerspruch (wird entsprechend § 58 Abs. 1 VwGO ausgeführt)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Meyer

Anlage 2

Stadt Werstedt
Der Bürgermeister
- Bauordnungsamt -

Werstedt, den 11.04.2007
Rathausplatz

Herrn
Ludger Stern
Bachstraße 18

EINSCHREIBEN

Werstedt

Betr.: Androhung eines Zwangsgeldes wegen unzulässiger Wohnnutzung eines Raumes im Dachgeschoss in Ihrem Hause Werstedt, Bachstraße 18

Bezug: Meine Ortsbesichtigung am 16.03.2007

Sehr geehrter Herr Stern,

Sie sind Eigentümer des o.g. Grundbesitzes. Durch unanfechtbar gewordene Verfügung vom 13.01.2006 habe ich dem Voreigentümer, Herrn Sauer, aufgegeben, das Dachgeschoss des Hauses nicht mehr zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine Abschrift dieser Verfügung ist Ihnen bereits anlässlich der Ortsbesichtigung am 16.03.2007 ausgehändigt worden. Dabei wurden Sie auch darauf aufmerksam gemacht, dass Sie als Rechtsnachfolger an diese Verfügung gebunden sind. Bei unserer Ortsbesichtigung mussten wir feststellen, dass der fragliche Raum im Dachgeschoss von Ihnen zu Wohnzwecken genutzt wird. Hierin liegt ein Verstoß gegen das seinerzeit ausgesprochene Nutzungsverbot.

Sollten Sie der Verfügung vom 13.01.2006 nicht spätestens bis zum 30.06.2007 nachkommen und die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken einstellen, wird hiermit gemäß § 13 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes ein Zwangsgeld i.H.v. 300 € angedroht.

Rechtsbehelfsbelehrung: Widerspruch (wird entsprechend § 58 Abs. 1 VwGO ausgeführt)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Meyer

Anlage 3

Stadt Werstedt
Der Bürgermeister
- Bauordnungsamt -

Werstedt, den 12.07.2007
Rathausplatz

Herrn
Ludger Stern
Bachstraße 18

EINSCHREIBEN

Werstedt

Betr.: Zwangsgeldfestsetzung wegen unzulässiger Wohnnutzung eines Dachraumes in Ihrem Hause Werstedt, Bachstraße 18

Bezug: Meine Ordnungsverfügung vom 13.01.2006 an den Voreigentümer Sauer, mein Schreiben vom 11.04.2007 sowie meine Ortsbesichtigungen vom 16.03. und 05.07.2007

Sehr geehrter Herr Stern,

sowohl anlässlich der Ortsbesichtigung am 16.03.2007 als auch in meiner Zwangsgeldandrohung vom 11.04.2007 habe ich darauf hingewiesen, dass Sie an das an den Voreigentümer gerichtete Nutzungsverbot vom 13.01.2006 als Rechtsnachfolger des Anwesens gebunden sind. Bei einer erneuten Ortsbesichtigung am 05.07.2007 mussten wir leider feststellen, dass Sie das Dachgeschoss Ihres Hauses immer noch zu Wohnzwecken nutzen.

Da Sie nichts dafür vorgetragen haben, was gegen eine Vollstreckung sprechen könnte, sehe ich mich nunmehr veranlasst, gemäß § 14 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VwVG) das angedrohte Zwangsgeld i.H.v. 300 € gegen Sie festzusetzen. Den Betrag wollen Sie bitte bis zum 13.08.2007 auf das Konto der Stadtkasse, Kto. Nr. 820 bei der Volksbank Werstedt überweisen.

Für den Fall, dass die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken nicht spätestens bis zum 31.08.2007 eingestellt wird, wird hiermit gemäß § 13 VwVG ein erneutes Zwangsgeld i.H.v. 400 € angedroht.

Rechtsbehelfsbelehrung: Widerspruch (wird entsprechend § 58 Abs. 1 VwGO ausgeführt)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Meyer

Anlage 4

Landratsamt Werstedt
Saalburger Straße 5
Werstedt

Werstedt, den 17.09.2007

Herrn
Ludger Stern
Bachstraße 18
Werstedt

Gegen Postzustellungsurkunde

Betr.: Nutzung eines Dachraumes in Ihrem Hause, Bachstraße 18 in Werstedt

Bezug: Ihr Widerspruch vom 25.07.2007 gegen die Verfügung des Bürgermeisters der Stadt Werstedt vom 12.07.2007

Sehr geehrter Herr Stern,

auf Ihren o.g., am 26.07.2007 eingegangenen Widerspruch ergeht der folgende

W i d e r s p r u c h s b e s c h e i d

Der Widerspruch wird zurückgewiesen.

Sie haben die Kosten des Widerspruchsverfahrens einschließlich der der Stadt Werstedt erwachsenen notwendigen Aufwendungen zu tragen.

Begründung (Auszug)

.
. .
- Sachverhaltsdarstellung -
. .
.

Der Widerspruch ist zulässig, in der Sache jedoch nicht begründet. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweise ich zunächst vollinhaltlich auf die zutreffenden Ausführungen des angefochtenen Bescheides. Entgegen Ihrer Auffassung treten Sie als Rechtsnachfolger des Voreigentümers Sauer in dessen gesamte Rechtsstellung, was das Eigentum an dem hier fraglichen Grundstück betrifft. Dazu gehört auch die durch Ordnungsverfügung konkretisierte Ordnungspflichtigkeit, sodass es einer erneuten Verfügung gegen Sie nicht bedurfte. Die gegen Sie wirkende und unanfechtbare Verfügung vom 13.01.2006 durfte mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden, da Sie durch die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gegen das auferlegte Benutzungsverbot verstoßen haben. Sie können sich nicht mit Erfolg darauf berufen, keine Kenntnis von dem Benutzungsverbot gehabt zu haben. Denn aus der öffentlich bekannt gemachten Bestimmung des Versteigerungstermins war zu ersehen, dass es sich um ein 2-geschossiges Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 150 m² handelt, m.a.W. der Dachbereich nicht zu Wohnzwecken vorgesehen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§

Rechtsbehelfsbelehrung: Klage vor dem VG (wird entsprechend § 58 Abs. 1 VwGO ausgeführt)

Im Auftrag
Bleckmann

Anlage 5: Prozessvollmacht auf Rechtsanwalt Kleine

-
- Es folgen:** 1. Vorläufige Streitwertfestsetzung durch das Gericht gemäß § 63 Abs. 1 S. 1 GKG,
2. Anforderung der Verfahrensgebühr (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 GKG i.V.m. Tarifstelle 5110 der Anlage 1 zum GKG) vom Kläger,
3. Zahlung der Verfahrensgebühr an die Gerichtskasse durch den Kläger.
-

Stadt Werstedt
Der Bürgermeister
- Rechtsamt -

Werstedt, den 05.11.2007
Rathausplatz

An das
Verwaltungsgericht
Saarstraße 1

Verwaltungsgericht Werstedt
Eingang: 7. Nov. 2007

Werstedt

In der Verwaltungsrechtssache
Stern ./.. Stadt Werstedt
- 2 A 913/07 -

beantrage ich namens der Beklagten und unter Berufung auf meine bei Gericht hinterlegte Generalvollmacht,
die Klage abzuweisen.

Begründung:

Ich nehme zunächst Bezug auf die Ausführungen im angefochtenen Bescheid vom 12.07.2007 sowie im diesbezüglichen Widerspruchsbescheid. Nur ergänzend darf ich auf die Einwände eingehen, die der Klägerbevollmächtigte neu vorgebracht hat. Wenn dieser meint, eine Rechtsnachfolge in öffentlich-rechtliche Pflichten sei im Falle des Grundstückserwerbs im Wege der Zwangsversteigerung ausgeschlossen, so ist dies nicht richtig. Maßgeblich für den Übergang der durch Ordnungsverfügung konkretisierten Zustandshaftung ist lediglich, dass überhaupt ein Eigentumswechsel stattgefunden hat. Unerheblich ist hierbei, ob es sich um einen abgeleiteten oder um einen originären Eigentumserwerb handelt. Der Kläger ist somit an die unanfechtbare Verfügung vom 13.01.2006 gebunden. Dass die Zwangsgeldfestsetzung auch neben einer erneuten Androhung zulässig ist, ergibt sich eindeutig aus § 13 Abs. 6 VwVG.

Schon daraus ergibt sich, dass neben dem Anfechtungsantrag auch der gestellte Feststellungsantrag keinen Erfolg haben kann. Darüber hinaus dürfte dieser Antrag bereits unzulässig sein. Der Kläger mag erst einmal abwarten, ob die Beklagte weitere Zwangsmaßnahmen gegen ihn ergreift. Wenn dies der Fall ist, kann der Kläger dagegen mit Widerspruch und Anfechtungsklage vorgehen. Der Feststellungsantrag scheidet daher an der Subsidiaritätsregelung des § 43 Abs. 2 VwGO.

Im Übrigen dürfte dem Anliegen des Klägers bereits mit einem stattgebenden Anfechtungsurteil gedient sein. Bekäme nämlich der Kläger in der Sache recht, so ergäbe sich bereits aus den Gründen des Anfechtungsurteils, dass der Kläger an die Grundverfügung vom 13.01.2006 nicht gebunden ist. Für ein gesondertes Feststellungsbegehren ist daher kein Raum.

Im Auftrag
gez. Steiner



Bernd Kleine
Rechtsanwalt

Werstedt, den 12.11.2007
Schillerstraße 30

An das
Verwaltungsgericht
Saarstr. 1

Verwaltungsgericht Werstedt
Eingang: 13. Nov. 2007

Werstedt

In Sachen
Stern ./.. Stadt Werstedt
GeschNr.: 2 A 913/07

erlaube mir, den Ausführungen im gegnerischen Schriftsatz vom 05.11.2007 zur Zulässigkeit des Feststellungsantrages kurz wie folgt entgegenzutreten:

Die Beklagte irrt, wenn sie meint, den Kläger auf die Subsidiarität des § 43 Abs. 2 VwGO verweisen zu können. Es handelt sich nämlich nicht um eine allgemeine Feststellungsklage, sondern um eine Zwischenfeststellungsklage. Diese ist unabhängig davon zulässig, ob der Kläger ein konkretes Feststellungsinteresse hat oder ob andere Rechtsschutzmöglichkeiten bestehen. Das Gesetz verlangt nur, dass das zur Entscheidung gestellte Rechtsverhältnis präjudizielle Wirkung für das andere Klagebegehren hat. Dies kann im vorliegenden Fall nicht zweifelhaft sein. Denn bei der Entscheidung darüber, ob die angefochtene Verfügung vom 12.07.2007 rechtswidrig ist, muss das Gericht zwangsläufig auch die Frage prüfen, ob die Grundverfügung vom 13.01.2006 gegen den Kläger wirkt oder nicht. Dies gerade ist der Gegenstand des Feststellungsantrags. Abwegig ist in diesem Zusammenhang die Ansicht der Beklagten, bereits ein stattgebendes Anfechtungsurteil diene dem mit dem Feststellungsantrag verfolgten Anliegen. Denn ein Anfechtungsurteil befasst sich nur in den Gründen, nicht jedoch im Tenor, mit der Frage der Pflichtennachfolge. Seine Rechtskraft beschränkt sich somit auf die konkret angefochtene Zwangsmaßnahme. Um im Hinblick auf künftige Vollstreckungsmaßnahmen ein für allemal verbindlich klären zu lassen, dass der Kläger an die Grundverfügung vom 13.01.2006 nicht gebunden ist, bedarf es daher in jedem Fall eines gesonderten Feststellungsantrags.

gez. Kleine
(Rechtsanwalt)

Öffentliche Sitzung der 2. Kammer
des Verwaltungsgerichts

Werstedt, den 11.02.2008

Az: 2 A 913/07

Gegenwärtig:

Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht Dr. Blanke,
Richter am Verwaltungsgericht Willmann,
Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Stahl,
Frau Müller und
Herr Kunze als ehrenamtliche Richter,
Justizangestellte Altmann als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsrechtssache
Stern ./.. Stadt Werstedt

erschieden bei Aufruf der Sache:

1. der Kläger in Person und Rechtsanwalt Kleine,
2. für die Beklagte: Stadtrechtsrat Steiner unter Bezugnahme auf die bei Gericht hinterlegte Generalvollmacht.



Der Vorsitzende eröffnete die Verhandlung. Der Berichterstatter trug den wesentlichen Inhalt der Akten vor. Die Verwaltungsvorgänge der Beklagten und der Widerspruchsbehörde waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Mit den Beteiligten wurde sodann die Sach- und Rechtslage erörtert, insbesondere auch hinsichtlich der Notwendigkeit eines gesonderten Feststellungsantrags. Der Klägervertreter erklärte dazu, er halte an dem Feststellungsantrag ohne jegliche Einschränkungen fest; dieser solle sowohl für den Fall des Erfolgs als auch des Misserfolgs des Anfechtungsantrags gestellt werden.

Der Kläger erklärte auf Befragen des Vorsitzenden: Im Zeitpunkt des Zuschlagbeschlusses hatte ich vom Vorhandensein der Ordnungsverfügung vom 13.01.2006 keinerlei Kenntnis. Es trifft allerdings zu, dass in der Bestimmung des Versteigerungstermins die Wohnfläche des Hauses mit 150 m² angegeben war. Als ich dann aber nach Besitzergreifung des Hauses sah, dass auch der Dachraum durchaus zu Wohnzwecken verwendbar ist, habe ich mich entschlossen, auch diesen zu Wohnzwecken zu nutzen.

Rechtsanwalt Kleine erklärte hierzu, dies ändere nichts daran, dass der Kläger hinsichtlich der konkreten Ordnungsverfügung „gutgläubig“ gewesen sei.

Der Klägervertreter stellte den Antrag aus der Klageschrift.

Der Beklagtenvertreter beantragte Klageabweisung.

b.u.v.

Eine Entscheidung soll am 25.02.2008, 9.00 Uhr, Saal 203 verkündet werden.

Dr. Blanke

Altmann

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts ist (ohne Streitwertfestsetzung) zu entwerfen. Soweit darin die Rechtslage nicht oder nicht erschöpfend behandelt wird, ist ein Ergänzungsgutachten zu fertigen. Im Falle einer etwaigen Vollstreckbarkeitsentscheidung (inkl. Vollstreckungsnachlass) ist davon auszugehen, dass die außergerichtlichen Kosten des Klägers sowie der Beklagten jeweils nicht mehr als 1.500 € betragen.
2. Die Formalien, insbesondere die Vollmachten der Prozessvertreter der Beteiligten, sind in Ordnung. Die Verfügung vom 13.01.2006 ist am 16.01.2006 zugestellt worden.
3. Werstedt liegt im Land L. Von den Ermächtigungen der §§ 36, 61 Nr. 3, 73 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 2. Halbs., 73 Abs. 1 S. 3 sowie 78 Abs. 1 Nr. 2 VwGO ist im Land L kein Gebrauch gemacht worden. Der Beklagten obliegen die Aufgaben der Bauaufsicht; sie unterliegt insoweit der Fachaufsicht des Landratsamtes. Ein spezialgesetzlicher Ausschluss vom Erfordernis des Vorverfahrens (§ 68 Abs. 1 S. 2 VwGO) greift für den Bereich der Bauaufsicht sowie der Verwaltungsvollstreckung im Land L nicht ein.
4. Auszug aus der **Bauordnung** des Landes L (LBO):

§ 43

(1) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind oder nach Lage, Größe und Beschaffenheit für diesen Zweck benutzt werden können.

(2) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m über mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche haben. Dabei bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m außer Betracht.



(3) Für Aufenthaltsräume, die im obersten Geschoss im Dachraum liegen, genügt eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche. Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Aufenthaltsräume, deren Grundfläche überwiegend unter Dachschrägen liegt.

§ 60

(1) Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ ... nichts anderes bestimmt ist.

Anm.: Ausnahmen vom Genehmigungsvorbehalt sind vorliegend nicht einschlägig.

§ 89

(1) Widersprechen bauliche Anlagen, Grundstücke, Bauprodukte oder Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht oder ist dies zu besorgen, so kann die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. Sie kann namentlich

- .
- .
- .
- 5. die Benutzung von baulichen Anlagen untersagen, insbesondere Wohnungen für unwohnbar erklären.
- 5. Vorschriften darüber, dass eine Bauordnungsverfügung auch gegenüber einem Rechtsnachfolger wirkt (z.B. § 89 Abs. 2 S. 3 Nds BauO), gibt es im Land L nicht.
- 6. In vollstreckungsrechtlicher Hinsicht sind die Vorschriften des Bundesverwaltungsvollstreckungsgesetzes (VwVG) anzuwenden. Die hier einschlägigen Vorschriften des Landes-Verwaltungsverfahrensgesetzes entsprechen denen des Bundes-VwVfG. Eine Vorschrift, wonach Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung haben, die sich gegen Maßnahmen in der Verwaltungsvollstreckung richten (vgl. § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 und S. 2 VwGO), gibt es im Land L nicht.

Bei Einsendung der Ausarbeitung ist unbedingt darauf zu achten, dass Name, Anschrift, Kunden-Nr. und Klausur-Nr. aufgeführt sind. Nur so kann sichergestellt werden, dass Zuordnung, Korrektur und Rücksendung problemlos funktionieren.