

Abgestellt Sachverhalt

© Klaus Grupp (Universität des Saarlandes) und Ulrich Stelkens (Deutsche Universität für Verwaltungswissenschaften Speyer)

Bearbeitung für Hauptstadtfälle: Dominik Steiger, Jannik Bach
Stand der Bearbeitung: Februar 2017

Friedrich Hein ist Eigentümer eines Gebäudes im Bezirk Pankow. Für dieses Grundstück und die gesamte Siedlung um das Grundstück herum sieht der wirksame und qualifizierte Bebauungsplan „Am Seepark“ ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ vor. *Hein* erwägt einen vollständigen Abriss des Gebäudes und die Neuerrichtung eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten, die er später vermieten will.

Hein reicht einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für sein Vorhaben ein. Die Bezirksstadträtin für Bauwesen im Bezirksamt Pankow, *Karin Koslowsky*, stellt bei der Prüfung des Antrags richtigerweise fest, dass das von *Hein* geplante Gebäude der Gebäudeklasse 4 nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 BauO Bln angehört. Formell und materiell korrekt erklärt sie gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 3 BauO Bln, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Nach näherer Prüfung stellt sich das Vorhaben auch als weitgehend baurechtskonform heraus. Allerdings stellt *Koslowsky* fest, dass nach dem Bauantrag in dem Gebäude keine Abstellräume für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder vorgesehen sind. Sie bemerkt aber auch, dass es nach den eingereichten Bauplänen verschiedene Möglichkeiten gibt, solche Räume zu schaffen. Da sie das Verfahren nicht länger verzögern will, erteilt sie daher *Hein* 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 § 48 Abs. 2 BauO Bln 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 VwVfG i. V. m. § 1 Abs. 1 VwVfG Bln), sollten Sie bis zur Aufnahme der Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken nicht nachweisen, dass diese Abstellräume eingerichtet worden sind.“

Hein 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 Bezirksamt Pankow zurückgewiesen. In der mündlichen Verhandlung war dem persönlich anwesenden

Hein umfassend Gelegenheit gegeben worden, seinen Standpunkt zur Rechts- und Sachlage darzulegen.

Hein erhebt nunmehr Klage auf „Streichung“ des Widerrufsvorbehalts beim Verwaltungsgericht Berlin. 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 § 72 BauO Bln eingereicht.

Hat die Klage Aussicht auf Erfolg?