

IK Projekt Landshut 01
GmbH und Co KG
Am Steinberg 1

84051 Unterwattenbach

FAKULTÄT FÜR
RECHTSWISSENSCHAFT

Lehrstuhl für Öffentliches Recht,
insbesondere deutsches und
europäisches Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Gerrit Manssen
Telefon +49 941 943-3255
Telefax +49 941 943-3257
gerrit.manssen@jura.uni-regensburg.de

Sekretariat:
Renate Hammerschmid, Lina Fischer
Telefon +49 941 943-3256
Telefax +49 941 943-3257
lehrstuhl.manssen@jura.uni-regensburg.de

Universitätsstraße 31
D-93053 Regensburg

Kurzgutachten zum Bauantrag: neues Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in 84036 Landshut,
Eichendorffstraße 33

1. Ich bin gebeten worden, zu folgendem Sachverhalt kurzgutachterlich Stellung zu nehmen:
Mit Antrag vom 20.8.2019 wurde bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde, der Stadt Landshut, die Genehmigung eines Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Eichendorffstraße beantragt. Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut und liegt im unbeplanten Innenbereich.

Grundlegende Bedenken gegen die bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bestehen aus Sicht der Stadt Landshut nicht. Es gibt jedoch Widerstand von Nachbarn, die sich darauf beziehen, dass dort ein Mehrfamilienhaus entstehen soll. Es wird deshalb daran gedacht, einen Bebauungsplan ggf. mit Veränderungssperre zu initiieren, in dem die Bebaubarkeit des (und möglicherweise auch anderer) Grundstücks auf ein Einfamilienhaus beschränkt wird.

2. Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen stimme ich mit der Stadt Landshut überein, dass das Vorhaben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht genehmigungsfähig ist. Es fügt sich nach Art, Maß, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung ein. Die Zahl der Wohnungen in dem Gebäude ist für Vorhaben nach § 34 BauGB irrelevant (BVerwG, Urteil vom 13.06.1980, Az.: 4 C 98.77, NJW 1981, 473). Mögliche Bedenken der Nachbarn (Einsehbarkeit der eigenen Gärten aufgrund der Hanglage) sind Empfindlichkeiten, die keine bodenrechtlichen Spannungen im Sinne des öffentlichen Baurechts auslösen und der Genehmigung des Vorhabens nicht entgegenstehen.

3. Die Zahl der Wohnungen könnte grundsätzlich durch Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Für einen solchen Plan, der eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen oder gar eine Beschränkung auf die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorsehen würde, gäbe es aber keinerlei städtebauliche Rechtfertigung. Nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB besteht ein Vorrang für Maßnahmen der Innenentwicklung. Es ist erklärtes Ziel des Gesetzgebers, Wohnungen vor allem

durch eine intensive Nutzung der schon bisher bebauten Flächen zu schaffen. Diesem Ziel dient das beantragte Vorhaben. Der Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) kommt daher aus Rechtsgründen ebenfalls nicht in Betracht. Auch eine Veränderungssperre muss städtebaulich gerechtfertigt werden, eine städtebaulich nicht zulässige Planung kann nicht durch eine Veränderungssperre gesichert werden.

4. Den Bediensteten der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Landshut obliegt daher die Amtspflicht nach § 839 BGB i. V. m. Art. 34 S. 1 GG, das Vorhaben unverzüglich zu genehmigen. Irgendwelche kommunalpolitischen Erwägungen oder Befindlichkeiten haben außer Betracht zu bleiben. Die Stadt Landshut ist im Bereich des Baugenehmigungsverfahrens im übertragenen Wirkungskreis tätig, sie hat daher das staatliche Bauordnungsrecht so anzuwenden wie es ist. Ansonsten hätte der Antragsteller Schadensersatzansprüche, etwa wegen geringerer Mieteinnahmen, höherer Baupreise, Bereitstellungskosten für Bankdarlehen etc. In Betracht kommen unter Umständen auch Ansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff, da die Nichtverbescheidung eines genehmigungsfähigen Antrages als unmittelbarer Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Grundeigentum anzusehen ist.

Regensburg, 25.10.2019



Prof. Dr. Gerrit Manssen