

Gericht: VG München 1. Kammer
Entscheidungsdatum: 09.11.2015
Aktenzeichen: M 1 K 15.1913
ECLI: ECLI:DE:VG MUENC:2015:1109.M1K15.1913.OA
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: **JURIS**

Normen: § 14 BauGB, § 34 BauGB, § 35 BauGB
Zitiervorschlag: VG München, Urteil vom 9. November 2015 – M 1 K 15.1913 –, juris

Sonstiger Orientierungssatz

Unwirksamkeit einer Veränderungssperre wegen nicht ausreichend konkretisierter Planung;

Rund 4.500 qm großes Grundstück in der Ortsmitte; Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich;
„Außenbereich im Innenbereich“; Planungserfordernis

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

- 1 Die Klägerin begehrt die Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern mit Stellplätzen.
- 2 Unter dem Datum des Mai 2014 beantragte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung einer Einfamilienhaus-Wohnparkanlage bestehend aus fünf Einfamilienhäusern mit je zwei Stellplätzen auf den Grundstücken FINr. 9/3 und FINr. 9/1 der Gemarkung Die Erschließung ist über eine über das Grundstück FINr. 12 verlaufende und mittels Dienstbarkeit gesicherte Zuwegung zu der Straße „...“ geplant. Dem Vorbescheidsantrag beigefügt war ein Katalog mit zehn Fragen.
- 3 Das Grundstück FINr. 9/3, das mittlerweile aufgeteilt ist in die Grundstücke FINr. 9/3, 9/14, 9/15, 9/16 und 9/17, hat eine Fläche von rund 2.500 qm; es ist im nördlichen Bereich mit einem zweistöckigen Einfamilienhaus bebaut, ansonsten unbebaut. Unbebaut sind auch die südliche Hälfte des westlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks FINr. 9/2 und das ebenfalls westlich an das Baugrundstück angrenzende rund 2.300 qm große Grundstück FINr. 9/1, aus dem im Osten eine Fläche von 50 qm heraus-

gemessen werden und dem Baugrundstück (FINr. 9/17) zugeschlagen werden soll. In der Umgebung finden sich – teilweise touristisch genutzte – Wohngebäude sowie auf dem Grundstück FINr. 12 ein Hotel mit Landwirtschaft und Stellplätzen.

- 4 Die Beigeladene verweigerte zu dem Vorhaben anfangs mit Beschlüssen des Bau- und Umweltausschusses vom Juni 2014 das Einvernehmen. Die Klägerin besserte den Vorbescheidsantrag daraufhin unter dem Datum des Juli 2014 in einigen Punkten nach. Am August 2014 erfolgte eine Ortseinsicht, bei der Vertreter aller Verfahrensbeteiligten anwesend waren und der Beklagte ein Planungserfordernis für wohl gegeben hielt. Die ehemaligen Bevollmächtigten der Klägerin äußerten mit Schriftsatz vom September 2014, das Baugrundstück sei dem unbebauten Innenbereich zuzuordnen, weshalb sie die Erteilung des Einvernehmens beantrage. Die Beigeladene erteilte schließlich mit Beschluss des Gemeinderats vom September 2014 das Einvernehmen unter der Voraussetzung einer maximalen Wandhöhe von 7 m und äußerte, der Erlass eines Bebauungsplans sei nicht geplant. Hiervon rückte die Beigeladene in der Folgezeit ab und teilte bei einer Besprechung der Beteiligten am Dezember 2014 mit, dass nunmehr doch ein Bebauungsplan und eine Veränderungssperre erlassen werden sollten. Die ehemaligen Bevollmächtigten der Klägerin und diese selbst äußerten jeweils unter dem Datum des Dezember 2014 gegenüber der Beigeladenen ihr Unverständnis über deren Vorgehen und forderten sie auf, von der Aufstellung eines Bebauungsplans und dem Erlass einer Veränderungssperre abzusehen.
- 5 Am Dezember 2014 beschloss der Gemeinderat der Beigeladenen die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre. Im Beschluss sind folgende planerische Gründe genannt: Die Immissionen aus dem benachbarten Hotel mit Parkplatz und Landwirtschaft sowie die Nähe zum Naturdenkmal „...“ erforderten eine planerische Konfliktbewältigung. Das Baugrundstück befinde sich in zentraler Ortslage und habe eine wichtige Funktion für die Gemeinde. Durch Aufstellung des Bebauungsplans würden rechtssichere Verhältnisse hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geschaffen. Als Planungsziele der Gemeinde sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung des touristisch genutzten baulichen Bestands unter Einbeziehung des gewachsenen Gefüges mit zahlreichen Baudenkmalern aufgeführt. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans und der Veränderungssperre umfasst neben dem Baugrundstück noch weitere innerörtlich gelegene Grundstücke. Die Aufstellungsbeschluss wurde am 17. Dezember 2014, die Veränderungssperre am 18. Dezember 2014 öffentlich bekanntgemacht.
- 6 Der Gemeinderat der Beigeladenen vergab in seiner Sitzung am März 2015 die Architektenleistung zur Aufstellung eines Bebauungsplans.
- 7 Mit Bescheid vom April 2015 lehnte der Beklagte die Erteilung des beantragten Vorbescheids ab. Er gehe davon aus, dass mit dem Vorbescheidsantrag die planungsrechtliche Zulässigkeit abgefragt werde. Die Veränderungssperre stehe dem Vorhaben entgegen. Ihm stehe zwar keine Normverwerfungskompetenz zu; offensichtliche Zweifel an deren Wirksamkeit seien aber nicht ersichtlich. Die Planung lasse ein Mindestmaß dessen erkennen, was Inhalt des künftigen Bebauungsplans sein solle; eine reine Verhinderungsplanung liege nicht vor. Die Gemeinde sei durch Erteilung des Einvernehmens nicht am Erlass einer Veränderungssperre gehindert. Dem erteilten Einvernehmen komme nicht die Wirkung des § 14 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu. Weil die Entwicklung des Bebauungsplans noch ganz am Anfang stehe, könne derzeit eine Ausnahme von der Veränderungssperre nicht zugelassen werden. Unabhängig von der Veränderungssperre

sei das Vorhaben aber ohnehin noch nicht entscheidungsreif. Das Landratsamt beurteile das Baugrundstück bauplanungsrechtlich als Außenbereich. Wegen des südwestlich angrenzenden Grundstücks FINr. 9/1 entstehe der Eindruck einer sehr großen unbebauten Fläche. Ein Planungserfordernis sei gegeben. Die Fachbehörden seien noch nicht beteiligt worden. Auch die Zufahrt sei noch nicht hergestellt.

- 8 Am Mai 2015 erhob die Klägerin Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München letztendlich mit dem Antrag,
- 9 den Bescheid des Landratsamts Traunstein vom April 2015 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, den Vorbescheidsantrag der Klägerin positiv zu verbescheiden.
- 10 Sie trägt vor, die Beigeladene sei zwar durch Erteilung des Einvernehmens nicht daran gehindert, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Veränderungssperre sei jedoch als Negativplanung nichtig. Es seien keine positiven Planungsansätze vorhanden. Die Beigeladene habe erst im April 2015 ein Planungsbüro beauftragt. Aus dem erteilten Auftrag werde deutlich, dass die Beigeladene keine Vorstellungen von der Art der Bebauung habe. Es liege vielmehr eine Negativplanung vor, die sich darin erschöpfe, Vorhaben auszuschließen, die einer Hotelnutzung auf dem Nachbargrundstück widersprechen könnten. Der Vorbescheidsantrag sei entscheidungsreif. Die Einordnung als Außenbereich sei nicht haltbar, auch wegen der nur geringen Größe der Fläche. Rund um das Naturdenkmal „...“ bestehe eine ringförmige Bebauung, zu der auch das klägerische Grundstück gehöre. Die geplante Bebauung füge sich ein und führe nicht zu städtebaulichen Spannungen.
- 11 Der Beklagte beantragt,
- 12 die Klage abzuweisen.
- 13 Er weist den Einwand der Negativplanung zurück. Die positiven Planungsabsichten ergäben sich aus dem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss, wo die „Sicherung des touristisch genutzten baulichen Bestands unter Einbeziehung des gewachsenen Gefüges mit zahlreichen Baudenkmalern“ genannt sei. Das Grundstück liege im Außenbereich.
- 14 Die beigeladene Gemeinde stellt keinen Antrag.
- 15 Das Gericht hat am 6. Oktober und am 9. November 2015 mündlich verhandelt. Am 9. November 2015 hat es außerdem Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins.
- 16 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der vorgelegten Behördenakte und der Gerichtsakte verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 17 Die vorliegende Verpflichtungsklage hat die Erteilung eines Vorbescheids über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des unter dem Mai 2014 zur Genehmigung gestellten und unter dem Juli 2014 geänderten Vorhabens zur Errichtung von fünf Einfamilienhäusern mit Stellplätzen zum Inhalt.
- 18 Die Klage hat keinen Erfolg. Der Bescheid des Landratsamts Traunstein vom

.... April 2014 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten; sie hat keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids (§ 113 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO –).

- 19 1. Das Vorhaben der Klägerin widerspricht öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im Vorbescheidsverfahren zu prüfen sind. Nach Art. 71 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist vor Einreichung eines Bauantrags auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Geklärt werden können Fragen, die in einer Baugenehmigung zu entscheiden sind (Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO, §§ 29 ff. BauGB). Wie dargestellt betrifft der Vorbescheidsantrag die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.
- 20 Dem Anspruch der Klägerin steht zwar nicht die von der Beigeladenen erlassene Veränderungssperre entgegen (2.). Das Vorhaben ist jedoch deshalb bauplanungsrechtlich unzulässig, weil es sich im Außenbereich befindet und öffentliche Belange beeinträchtigt (3.).
- 21 2. Die von der Beigeladenen am Dezember 2014 beschlossene Veränderungssperre zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ortsmitte der Beigeladenen ist unwirksam und steht dem Vorhaben der Klägerin nicht entgegen. Nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen.
- 22 Die Veränderungssperre ist zwar hier nicht aus formell-rechtlichen Gründen unwirksam. Insbesondere ist es nicht zu beanstanden, dass der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und der Beschluss über die Veränderungssperre in derselben Gemeinderatssitzung gefasst wurden (vgl. BVerwG, B.v. 9.2.1989 – 4 B 236.88 – ZfBR 1989, 171 – juris Ls. 1).
- 23 Die Veränderungssperre ist jedoch materiell unwirksam.
- 24 Zwar wird die Beigeladene durch Erteilung des Einvernehmens zu dem Vorhaben nicht daran gehindert, eine dem Vorhaben widersprechende Bauleitplanung zu betreiben und sie durch eine Veränderungssperre zu sichern (BVerwG, U.v. 19.2.2004 – 4 CN 16.03 – BauR 2004, 1252 – juris Ls.). Weiter ist es auch zulässig, eine Veränderungssperre erst nach Eingang des Bau- oder Vorbescheidsantrags bei der Bauaufsichtsbehörde zu erlassen. Gemeinden haben auch aus Anlass eines konkreten Bauantrags die Möglichkeit, die rechtlichen Voraussetzungen der Zulässigkeit des Vorhabens noch zu verändern (BVerwG, B.v. 18.12.1990 – 4 NB 8.90 – BayVBl 1991, 280 – juris Ls. 4).
- 25 Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ist jedoch nicht sicherungsfähig. Die Planungsabsichten der Beigeladenen sind nicht hinreichend konkretisiert.
- 26 Eine Veränderungssperre ist als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz – GG) zur Sicherung der Planung nur gerechtfertigt, wenn der Planaufstellungsbeschluss ein Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll. Nur dann kann die Veränderungssperre ihren Sinn erfüllen, vorhandene planerische Ziele zu sichern und deren weitere Entwicklung zu ermöglichen. Unzulässig ist eine Veränderungssperre hingegen, wenn zur Zeit ihres Erlasses der Inhalt der beabsichtigten Planung noch in keiner Weise abzuse-

hen ist. Demgemäß muss im Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre über den bloßen Aufstellungsbeschluss hinaus eine hinreichende Konkretisierung der Planungsabsichten vorliegen (vgl. BVerwG, B.v. 22.1.2013 – 4 BN 7.13 – juris Rn. 3; B.v. 21.10.2010 – 4 BN 26.10 – BauR 2011, 481 – juris Rn. 6). Die Anforderungen an die Konkretisierung der Planungsabsichten dürfen im Interesse eines effektiven Schutzes der Planung nicht überspannt werden. Im Allgemeinen genügt es, dass die Ziele und Zwecke der Planung und die die Nutzung im Wesentlichen bestimmenden Elemente beim Erlass der Veränderungssperre vorliegen. In diesem Sinne hinreichend konkretisiert ist eine Planung, wenn anhand der beabsichtigten planerischen Gestaltungsvorschriften nach § 14 BauGB beurteilt werden kann, ob ein konkretes Vorhaben die Planung stören oder erschweren kann (vgl. BVerwG, U.v. 19.2.2004 – 4 CN 16.03 – DVBl 2004, 950 – juris Rn. 28). Soll mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (auch) die Art der baulichen Nutzung gesteuert werden, ist der Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans noch offen, wenn Vorstellungen über die angestrebte Art der baulichen Nutzung fehlen (BVerwG, B.v. 16.12.2013 – 4 BN 18.13 – BRS 81 Nr. 130 (2013) – juris Rn. 5).

- 27 Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe sind die Planungsabsichten der Beigeladenen nicht ausreichend konkret, um sie mit einer Veränderungssperre abzusichern. Aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss lässt sich nicht – auch nur überschlägig – entnehmen, was die Beigeladene auf dem beplanten Gebiet verwirklichen möchte. Es ist zwar ausgeführt, welche allgemeinen Planungsziele die Gemeinde verfolgt (geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung des touristisch genutzten baulichen Bestands) und worin die Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht (Konfliktbewältigung für Hotel mit Parkplatz und Landwirtschaft sowie „...“), nicht aber, welche Art der baulichen Nutzung künftig in der Ortsmitte zulässig sein und wie diese Konfliktbewältigung erfolgen soll. Dies ist jedoch Mindestinhalt einer sicherungsfähigen Planung. Bezeichnend für die fehlende Konkretisierung ist, dass der streitgegenständliche Bescheid ausführt, eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB könne nicht erteilt werden, weil die Entwicklung des Bebauungsplans noch ganz am Anfang stehe.
- 28 3. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Es soll nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB, sondern im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB) verwirklicht werden und beeinträchtigt als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange. Eine Differenzierung zwischen den einzelnen Einfamilienhäusern ist insoweit nicht vorzunehmen, weil sich der Vorbescheidsantrag auf das Vorhaben in seiner Gesamtheit bezieht.
- 29 Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB – in Abgrenzung zum Außenbereich – ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die – trotz vorhandener Baulücken – geschlossen und zusammengehörend wirkt, nach Anzahl der vorhandenen Gebäude ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, U.v. 6.11.1968 – IV C 47.68 – BayVBl 1969, 134 – juris Rn. 19). Der Begriff der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ umfasst also zwei Komponenten: den „Ortsteil“ und den „Bebauungszusammenhang“. Im vorliegenden Fall liegt das Vorhanggrundstück in der Ortsmitte des Gemeindegebiets der Beigeladenen und damit unzweifelhaft in einem Ortsteil. Nach den Erkenntnissen der Kammer bei der Ortseinsicht am 9. November 2015 fehlt es jedoch an einem Bebauungszusammenhang.
- 30 Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung –

trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke (Baulücken im engeren Sinne) oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind – den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt (BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – NVwZ 2012, 1631 – juris Rn. 11). Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, U.v. 6.11.1968 – IV C 47.68 – BayVBl 1969, 134 – juris Rn. 17; U.v. BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – NVwZ 2012, 1631 – juris Rn. 11). Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs; sie ist bebauungsrechtlich Außenbereich (BVerwG, B.v. 15.9.2005 – 4 BN 37.05 – BauR 2006, 348 – juris Rn. 3).

- 31 Nach diesen Maßstäben liegt das Vorhabengrundstück im Außenbereich. Dabei bildet das Naturdenkmal „...“ aufgrund seiner starken Steigung im Norden des Grundstücks FINr. 9/3 eine topografische Grenze. Zugleich setzt sich die unbebaute Fläche des ... in das zur Bebauung vorgesehene Areal fort. Das Vorhabengrundstück FINr. 9/3 ist – mit Ausnahme des im Norden vorhandenen Einfamilienhauses mit Umgriff – Teil einer rund 4.500 qm großen unbebauten Fläche, zu der auch das Grundstück FINr. 9/1, der südliche Teil des Grundstücks FINr. 9/2 und die süd-östliche Ecke des Grundstücks FINr. 9/6 gehören. Die unbebaute Fläche ist von der umliegenden Bebauung deutlich abgesetzt und erscheint dieser nicht mehr zugehörig. Die Bebauung der derzeit noch unbebauten Fläche drängt sich nicht als zwangsläufige Fortsetzung dieser bereits bestehenden Bebauung auf. Zum einen ist die Freifläche so groß, dass ihre Bebauung durch die Umgebungsbebauung nicht vorgegeben wird; zum anderen ist die Umgebungsbebauung hinsichtlich Art und Maß zu inhomogen, um die Bebauung der unbebauten Fläche vorzugeben. Auch die wegemäßige Erschließung der inmitten von Bebauung liegenden Freifläche ist nicht eindeutig gesichert.
- 32 Das Vorhaben der Klägerin stellt daher ein sonstiges Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 2 BauGB dar und beeinträchtigt öffentliche Belange. Durch das nicht privilegierte Vorhaben ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Mit dieser Regelung will das Gesetz einer zusammenhanglosen oder aus anderen Gründen unorganischen Streubebauung des Außenbereichs entgegen treten. Die Errichtung des geplanten Wohnhauses würde zu einer Ausweitung der Siedlungstätigkeit in den „Außenbereich im Innenbereich“ führen und dem Bestreben des Gesetzes zuwider laufen, eine Zersiedlung des Außenbereichs zu verhindern. Weiter beeinträchtigt das Vorhaben den in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht ausdrücklich genannten öffentlichen Belang eines Planungserfordernisses. Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nicht das Konditionalprogramm des § 35 BauGB, sondern nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag (vgl. BVerwG, U.v. 1.8.2002 – 4 C 5.01 – DVBl 2003, 62 – juris Ls. 1). Dies ist hier der Fall, weil eine Planung der Beigeladenen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, zur Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Fragen aufgrund des benachbarten Hotels mit Landwirtschaft und zur Erschließung erforderlich erscheint.

33 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladene, die keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst (§ 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).

34 **Beschluss**

35 Der Streitwert wird auf EUR 50.000,-- festgesetzt (§ 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz - GKG - i.V.m. Nr. 9.1.1.1 und Nr. 9.2 des Streitwertkatalogs).

129/130



Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Stadt: 83435 Bad Reichenhall

Straße: Spitalgasse 4

Telefon: 08651 9652300

Telefax: 08651 9652302

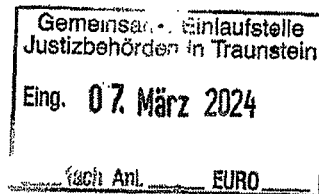
E-Mail: mail@loeckener.com

Internet: www.loeckener.com

Bad Reichenhall, den 05.03.2024

Sachverständigenbüro R. M. Löckener
Spitalgasse 4 · 83435 Bad Reichenhall

Amtsgericht Traunstein
- Abteilung für Vollstreckungssachen -
Herzog-Otto-Str. 1
83278 Traunstein



Az.: 4 K 48/21
Schuldnerin:

Bewertungsobjekte: ein bebautes und vier unbebaute Grundstücke
Seerosenweg, 83242 Reit im Winkl

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 04.03.2024 und dem beigefügten Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 09.11.2015, Aktenzeichen: M 1 K 15.1913, erhalten Sie die nachfolgende Stellungnahme.

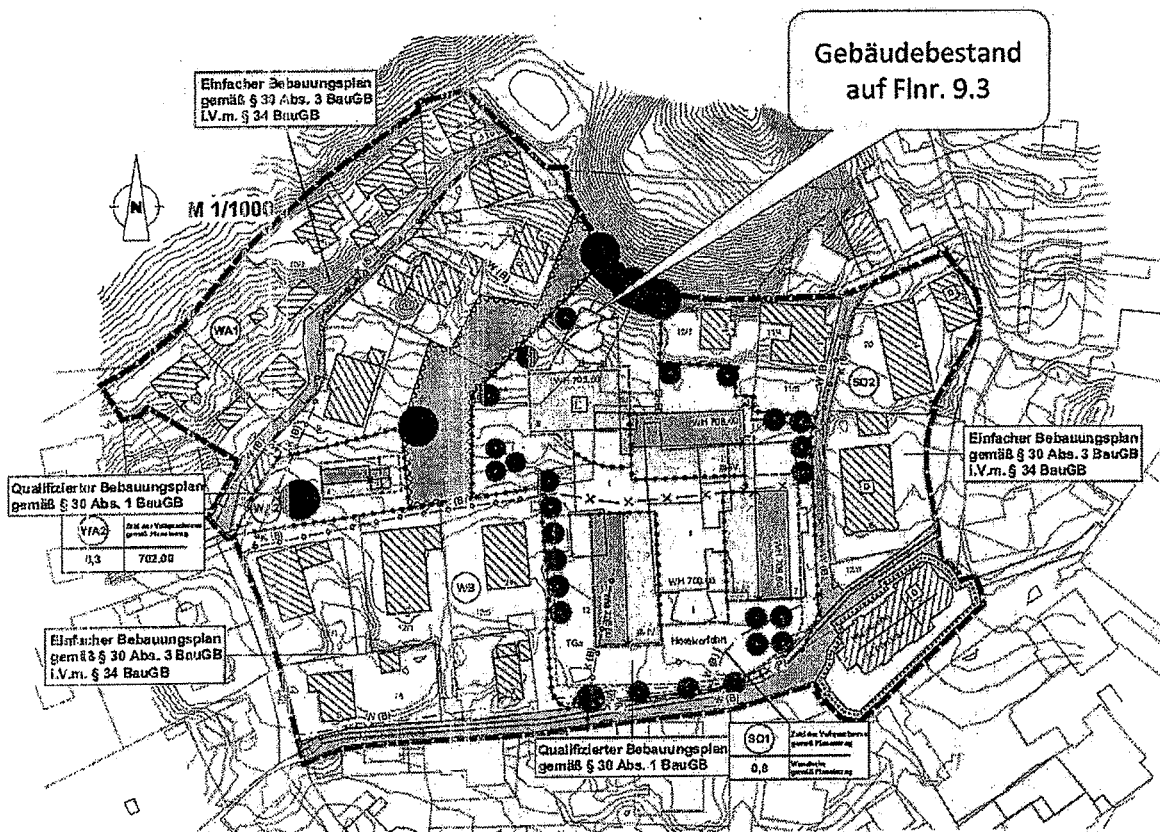
Dieses Urteil wurde mir seitens der betreibenden Gläubigerin und der Schuldnerin nicht vorgelegt

Aus diesem Grund blieb das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts vom 09.11.2015 in meinem Verkehrswertgutachten vom 23.12.2022 unberücksichtigt. Einen Einfluss auf den von mir festgelegten Markt- bzw. Verkehrswert der beschlagnahmten Grundstücke zum Stichtag 22.11.2022 hat dies jedoch nicht.

Begründung:

Grundlage meiner Verkehrswertermittlung war nicht das Betreiben der Schuldnerin
 , eine Baugenehmigung für die Errichtung von fünf Einfamilien-
 häusern oder Chalets zu erreichen


Es lag mir vielmehr der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ortskern - Nordwestlicher Teil“ der Architekten Mißberger + Wiesbauer aus Tittmoning vom 08.03.2017 vor, der das Quartier als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO1) gemäß § 11 Abs. 2 NauNVO bzw. § 4 (a) BauNVO (WA2), als Allgemeines bzw. Besonderes Wohngebiet festsetzt. Daraus ist ein mögliches „Baurecht“ für das Quartier abzuleiten, auch wenn mit
 , Bauamtsleitung in der Gemeinde Reit im Winkl, in einer Mail vom 13.10.2022 bestätigte, dass es keinen **rechtskräftigen** Bebauungsplan gäbe und sich die beschlagnahmten Grundstücke nach § 35 BauGB noch immer im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befänden.



Aus den Festsetzungen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „Ortskern - Nordwestlicher Teil“, der nur in Kenntnis und Abstimmung mit den örtlichen Behörden erfolgen konnte, habe ich für mein Gutachten ein mögliches Baurecht für die beschlagnahmten Grundstücke in Zukunft nicht ausgeschlossen. Die Wartedauer bis zu einer Baureife der Grundstücke zum Wertermittlungstichtag, dem 22.11.2022, habe ich in meinem Gutachten pauschal mit 5 Jahren angesetzt. Für diesen Zeitraum habe ich die von mir aufgrund der Lage und örtlichen Marktverhältnisse angepassten Bodenwerte mit einem Zinssatz von 5 % über 5 Jahre abgezinst.

In meinem Gutachten wurde auf der Seite 19 auf die östliche Erschließung durch das Geh- und Fahrrecht über das Grundstück mit Hotelbetrieb auf Flnr. 12 hingewiesen und der Abriss des bestehenden Gebäudes auf Flnr. 9/3 wurde wertmindernd berücksichtigt. Damit wurden alle Erkenntnisse für die Verkehrswertermittlung von mir sachverständig berücksichtigt.

Nach meinen Erkenntnissen ist im Quartier nördlich an das Hotelprojekt anschließend eine Fachklinik geplant, was die veränderte Planung der Gemeinde und die besondere Nachfrage nach den Grundstücken in diesem Verfahren erklären würde.


Rainer Maria Löckener
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Von:
Gesendet: Donnerstag, 13. Oktober 2022 11:13
An:
Betreff: AW: Zwangsversteigerung. Az.: 4 K 48/21. Seerosenweg 8, Reit im Winkl

Die Grundstücke Fl.Nrn. 9/14, 9/15, 9/16 und 9/17, Gemarkung Reit im Winkl befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB, sind also grundsätzlich nicht bebaubar. Im Flächennutzungspläne sind diese als sonstige Grünfläche dargestellt. Beiträge für Erschließung etc. wurden nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Reit im Winkl
Rathausplatz 1
D-83242 Reit im Winkl
Tel. +49 (0) 8640 800-57 Fax: +49 (0) 8640 800-34
E-Mail: buenger@reitimwinkl.bayern.de
Internet: www.reitimwinkl.de



Hinweise:

Die Informationen dieser Nachricht sind ausschließlich für den oder die in der E-Mail angegebenen Adressaten bestimmt. Sollten Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und löschen Sie bitte diese Mail von Ihrem E-Mail-Konto. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail oder von Teilen dieser Mail ist nicht gestattet. Wir haben alle verkehrsüblichen Maßnahmen getroffen, um das Risiko der Verbreitung von Schadsoftware (Viren, Trojaner, Rootkits etc.) zu minimieren. Dennoch raten wir Ihnen, Ihre eigenen Virenkontrollen auf alle Anhänge dieser Nachricht durchzuführen. Für etwaige Schäden, die beim Aufruf dieser Mail oder ihrer Anhänge verursacht werden, wird nicht gehaftet.

Abschrift

URNr. D 1830 /2003
La

Dienstbarkeitsbestellung, weitere Vereinbarungen

Heute, den achtundzwanzigsten November
zweitausenddrei

- 28.11.2003 -

sind vor mir;

Dr. Friedrich Anton von Daumiller,

Notar in Prien a. Chiemsee,

in meinen Amtsräumen in Prien a. Chiemsee, Bahnhof-
straße 1 - Hilzpassage -, gleichzeitig anwesend:

1. Frau

2. Herr

Die Anwesenden wiesen sich aus durch Vorlage ihrer
Personalausweise.

A)

Dienstbarkeitsbestellung

I.

1.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Traunstein von
Reit im Winkl Blatt 1357

ist Herr als Al-
leineigentümer des zusammen mit Flst. 12/6 zu einer
Grundstückseinheit gehörenden Flurstücks der
Gemarkung Reit im Winkl

Flst.

12 Kirchplatz 7, Gebäude- und Frei-
fläche zu 0,7038 ha

hierzu: Reale Taferngerechtsame
eingetragen.

2.

Frau ist im
Grundbuch desselben Gerichts für

Reit im Winkl Blatt 560

allein eingetragen als Eigentümerin des Grundstücks
derselben Gemarkung

Flst.

9/3 Seerosenweg 8, Wohnhaus, Hof- und Gebäude-
flächen, Gartenland zu 0,2595 ha.

3.

Das Grundstück Flst. 9/3 der Gemarkung Reit im
Winkl im Eigentum von Frau
, hat keine durch Eintragung im Grundbuch gesi-
cherte Zufahrt. Die Zufahrt zu Flst. 9/3 war dem
jeweiligen Eigentümer von Flst. 9/3 durch eine Zu-
fahrt über Flst. 12 und zwar westlich des Hotelge-
bäudes und östlich des Garagengebäudes bis auf Wi-
derruf gestattet worden.

Das Grundstück Flst. 12 der Gemarkung Reit im Winkl
im Eigentum von Herrn soll nunmehr
mit einer Grunddienstbarkeit und einer beschränkten
persönlichen Dienstbarkeit belastet werden.

II.

Herr belastet hiermit sein Flst.12
der Gemarkung Reit im Winkl (dienendes Grundstück)
zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grund-
stücks Flst. 9/3 (herrschendes
Grundstück) mit einer
Grunddienstbarkeit

des Inhalts, dass dieser für alle Zeiten unentgeltlich berechtigt ist, auf einem drei Meter breiten Grundstreifen, so wie dieser im beigefügten Lageplan schraffiert eingezeichnet ist, jederzeit und ungehindert über das dienende Grundstück zu gehen und zu fahren, um vom herrschenden Grundstücke zur öffentlichen Straße "Am Grünbüchel" hin- und zurückgelangen zu können.

Der Geh- und Fahrtrstreifen ist, soweit er auf der Saalzufahrt zum "Hotel Post" verläuft, in der Natur bereits befestigt.

Ferner belastet der Eigentümer des Flst. 12 der Gemarkung Reit im Winkl dieses Flurstück zugunsten der Gemeinde Reit im Winkl mit einer

beschänkten persönlichen Dienstbarkeit des Inhalts, dass auch diese für alle Zeiten unentgeltlich berechtigt ist, die vorstehenden Flächen zu begehen, zu befahren, soweit dies im öffentlichen Interesse zur Erfüllung der aus den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Bauordnung, sich ergebenden Aufgaben der Gemeinde erforderlich ist.

In diesem Rahmen kann die Gemeinde die Ausübung des Rechtes auch Dritten überlassen, z.B. Feuerwehr, Müllabfuhr.

Die Ausübung des Rechts ist auf die genannte Grundstücksfläche beschränkt.

Die Gemeinde ist weder zur Anlegung, noch zur Erhaltung oder Verkehrssicherung des vorgesehenen Weges verpflichtet. Andererseits ist sie nicht be-

reichtigt, die Wegefläche als Gemeindestraße dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

Die Beteiligten

b e w i l l i g e n

die Eintragung

1. der Grunddienstbarkeit und
2. der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit am dienenden Flst. 12 im Gleichrang untereinander an nächstöffener Rangstelle in das Grundbuch.

Um Vollzugsnachricht wird gebeten.

B)

Zusätzliche Vereinbarung

Für die Einräumung der vorbestellten Dienstbarkeiten haben Frau _____ und Herr _____ vereinbart:

1.

Herr _____ gestattet Frau F _____ als derzeitiger Eigentümerin des Grundstücks Flst. 9/3 weiterhin die Ausübung des Geh- und Fahrrechts wie bisher über Flst. 12 zwischen Hotelgebäude und Garagengebäude bis auf Widerruf.

2.



5

4

3



w

C)

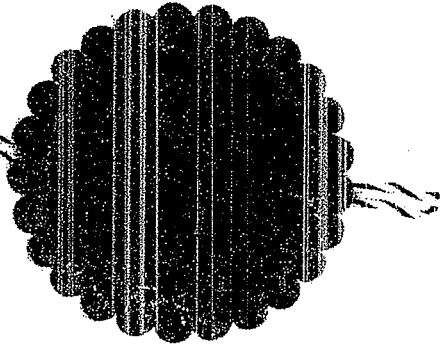
Sonstiges

I.

Vom Notar wurde darüber belehrt, dass die vorbestellten Dienstbarkeiten erlöschen können, wenn ein Gläubiger der im Rang voreingetragenen Grundpfandrechte die Zwangsversteigerung aus einem solchen Grundpfandrecht betreibt. Der Notar hat einen Rangrücktritt der Grundpfandrechtsgläubiger hinter die vorbestellten Grundpfandrechte angeregt. Ein solcher Rangrücktritt soll vorerst jedoch nicht eingeholt werden.

Vorgelesen vom Notar
von dem Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

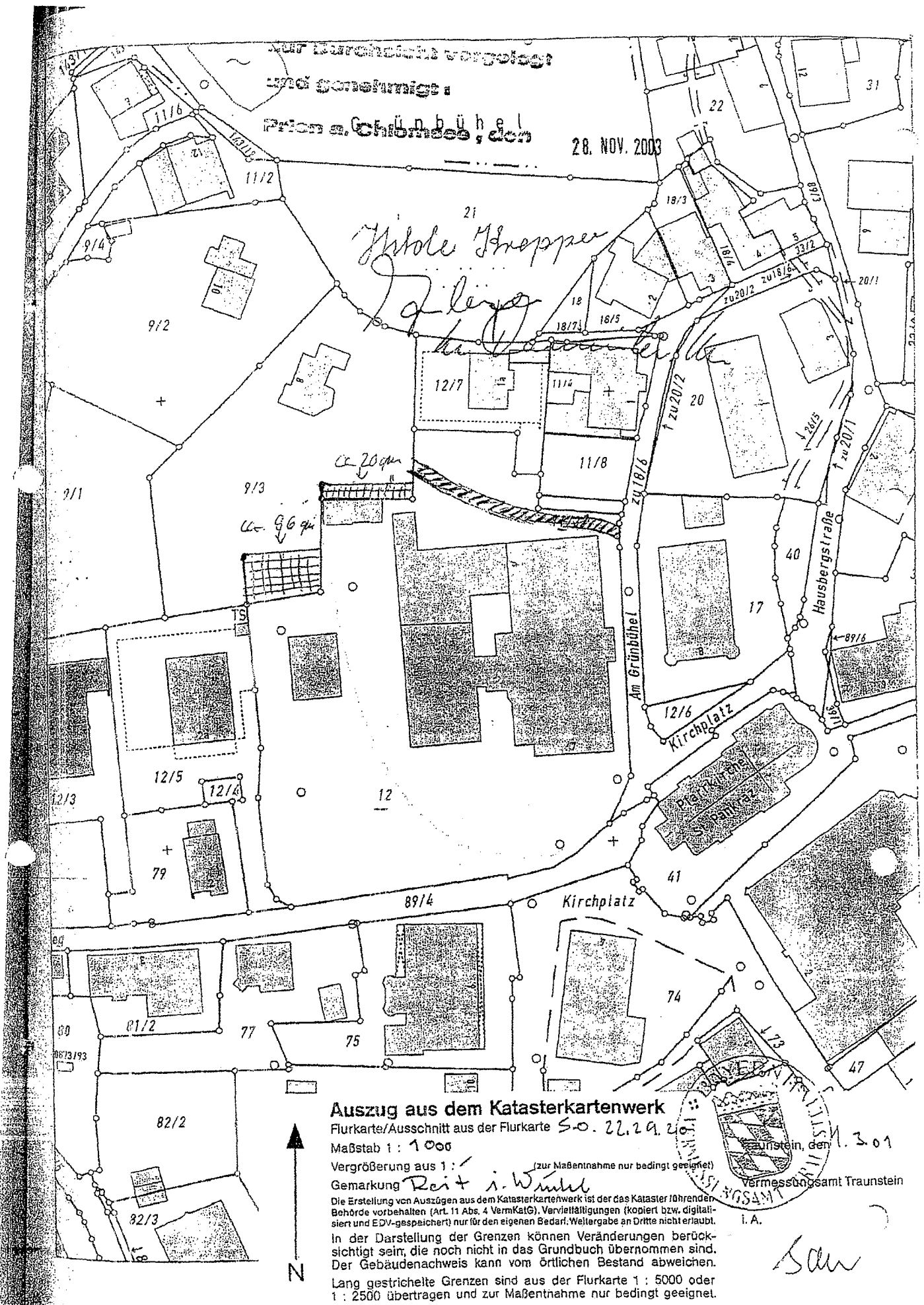
W. Gammil, Notar



Auf Durchsicht vergolgt
und genehmigt:
Prin a. Chlömsee, den

28. NOV. 2003

*Widole Schnapper
G. Linger
h. v. ...*



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte SO. 22.29.20

Maßstab 1 : 1000

Vergrößerung aus 1 : (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung *Reit i. Winkl*

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

