

# **Klausur Nr. 1650**

## **Öffentliches Recht**

### **(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

---

Am 24. Januar 2025 erhält Rechtsanwältin Dr. Marlene Meister Besuch in ihrer auf Verwaltungsrecht spezialisierten Kanzlei in München von Mahmud Demiröl, Inhaber eines Sanitär- und Heizungsbauunternehmens in der großen Kreisstadt Landsberg. Er erklärt, dass er einen verwaltungsrechtlichen Prozess verloren hat, bei dem er sich so sicher war, ihn zu gewinnen, dass er sich in erster Instanz nicht anwaltlich vertreten ließ. Da dies schiefgegangen sei, ist er nun auf der Suche nach jemand, der sich mit verwaltungsrechtlichen Rechtsmitteln auskennt. Auf Aufforderung von Dr. Meister legt Mahmud Demiröl diverse Schreiben aus dem bisherigen Verfahren vor. Es finden sich u.a. folgende Schriftstücke.

---

Mahmud Demiröl  
Fachbetrieb für Heizung und Sanitär  
Gartenallee 23  
86899 Landsberg

An das  
Verwaltungsgericht München  
Bayerstraße 30  
80335 München

EINGANG: 9.4.2024 M 11 K 24.1263 VG München
---

In der Verwaltungsstreitsache

Mahmud Demiröl, Gartenallee 23, 86899 Landsberg

gegen

Große Kreisstadt Landsberg, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg, vertreten durch die Oberbürgermeisterin

erhebe ich Klage mit dem Antrag

- I. Der Baugenehmigungsbescheid der Stadt Landsberg vom 2. März 2023, Gz. 23-5577 wird aufgehoben.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits

**Begründung:**

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 277/6 der Gemarkung Landsberg, Gewerbe- ring 2. Auf dem Grundstück befindet sich das Betriebsgebäude der von mir geführten Hei- zungs- und Sanitärfirma, darin befindet sich auch eine Betriebsleiterwohnung, die an den bei meiner Firma angestellten Heizungsbaumeister Roland Heisse vermietet ist. Das Grundstück Fl. Nr. 278 schließt sich an, das im Wesentlichen aus einem Wegestück be- steht, an dessen Ende sich ein Wasserturm befindet. Eigentümerin ist die Stadt Lands- berg. Der Turm diente bis ca. 1980 Bahnzwecken, wurde dann allerdings aufgelassen. Im Erdgeschoss des Turms befand sich schon zum damaligen Zeitpunkt eine Wohnung für einen Bahnbediensteten, die allerdings seit 2001 leer steht.

Mein 1997 genehmigtes Betriebsgebäude (vgl. die Baugenehmigung vom 2.4.1997 als Anlage K1) wurde unmittelbar an den Wasserturm gebaut, es wurde damals eine Aus- nahme von den Abstandsflächen bewilligt, da eine Bebauung aufgrund der geringen Grö- ße des Grundstücks sonst nahezu nicht möglich gewesen wäre. Der Wasserturm steht seit etlichen Jahren, mindestens seit 2001, leer und wird seitdem offiziell weder zu Wohn- noch zu sonstigen Zwecken genutzt. Das Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 12,20 m ist mit seiner nördlichen Außenwand kommun an die südliche Außenwand meines Be- tribsgebäudes auf einer Länge von ca. 6 m angebaut. Es hält zur östlichen und westli- chen Grundstücksgrenze hin einen Abstand von lediglich ca. 2 m ein. Der auf dem Grund- stück Fl.Nr. 277/6 befindliche nördliche Gebäudeteil wird als Gewerbebetrieb für den Hei- zungsbau mit Werkstätte und Lagerhalle genutzt. Der unmittelbar an den Wasserturm an- grenzende südliche Gebäudeteil mit einer Traufhöhe von ca. 6,10 m wird zu Wohnzwe- cken des Betriebsleiters und seiner Familie genutzt.

Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbege- biet Landsberg-Ost“ aus dem Jahr 2006, der als Art der baulichen Nutzung für die beiden Grundstücke ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt, das sich auch östlich und westlich der Gebäude fortsetzt. Unmittelbar südlich der Grundstücke setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) fest.

Die Stadt Landsberg stellte dann unter dem 13.1.2023 einen Bauantrag für den Umbau und die Umnutzung des Wasserturms zu einer Obdachlosenunterkunft mit vier Unterbrin- gungsmöglichkeiten für maximal 8 Personen, der mir allerdings nie zur Unterschrift vorge- legt wurde. Erst als mit den Umbauarbeiten am 1.2.2024 begonnen wurde, erfuhr ich auf- grund einer Nachfrage bei der Beklagten von der am 2. März 2023 erteilten Baugenehmi- gung. Am 23.2.2024 wurde mir eine Kopie der Baugenehmigung formlos übermittelt (vgl. Anlage K2).

Die Baugenehmigung ist aufzuheben, da sie rechtswidrig ist.

# hemmer.assessorkurs

## bayern

Klausur Nr. 1650 / Sachverhalt Seite 3

Die Beklagte will mit der von ihr sich selbst erteilten Baugenehmigung offenbar eine bislang schon rechtswidrige Nutzung legalisieren, die Beklagte benutzt den Wasserturm schon seit ca. vier Jahren rechtswidrig als Obdachlosenunterkunft, bislang betrifft dies allerdings nur die alte frühere Wohnung des Bahnangestellten, diese Nutzung soll nun durch die Genehmigung auch noch erweitert werden auf vier Nutzungseinheiten. Ich bin aber sicher, dass sich eine Obdachlosenunterkunft negativ auf meinen Heizungs- und Sanitärbetrieb auswirken wird, da Müll, Lärm und ein Imageschaden zu befürchten sind. Es ist völlig unklar, welche Leute da einziehen werden.

Eine Obdachlosenunterkunft, wie sie hier genehmigt wurde, ist doch im Gewerbegebiet gar nicht zulässig. Die armen Leute, die dort untergebracht werden sollen, werden dem Lärm der umliegenden Betriebe ausgesetzt, obwohl sie dort ja eigentlich wohnen. Als Betriebsinhaber fürchte ich, dass ich Lärmschutzauflagen bekomme, wenn da Leute wohnen. Wir müssen oft Rohre schweißen oder ausgebaute Anlagen bearbeiten, außerdem werden wir in den frühesten Morgenstunden beliefert, meistens erfolgen die Wareneinstellungen zwischen 5 und 7 Uhr morgens. Da ist daneben ein Wohnen gar nicht zumutbar. Außerdem passt doch so eine Unterbringung von Obdachlosen gar nicht zum Charakter eines Gewerbegebiets, in einem solchen Gebiet ist Wohnen unzulässig. Die untergebrachten Personen sind da nicht nur wenige Tage, dies zeigt ein Beispiel aus der Vergangenheit. Es wurde bereits erwähnt, dass die Beklagte die Wohnung im Wasserturm bereits ohne Genehmigung nutzt. Immerhin befand sich der zuletzt Untergebrachte dort für mehr als 16 Monate, so dass von einem Wohnen ausgegangen werden muss.

Auch wegen der Erweiterung der Anlage auf drei weitere Unterbringungsmöglichkeiten muss die Genehmigung aufgehoben werden, da so etwas in der Umgebung ohne Beispiel ist. Wenn da noch mehr Menschen wohnen werden, drohen mir betriebliche Einschränkungen, die ich nicht hinnehmen will.

Die Genehmigung muss auch deshalb aufgehoben werden, weil bei der erteilten Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nicht berücksichtigt wurde, dass der soziale Wohnfriede durch die erhöhten Einsichtsmöglichkeiten auf mein Grundstück gestört wird. Bei einer Nutzungsänderung muss ja die Frage nach den Abständen neu gestellt werden. Es kann keine Rolle spielen, dass der Turm zu irgendeinem Zeitpunkt vom Bahnwärter und seine Familie bewohnt worden sein soll, diese Nutzung ist schon vor zu langer Zeit aufgegeben worden.

Daher muss die Baugenehmigung aufgehoben werden.

Unterschrift *Mahmud Demiröl*

Die beiden erwähnten Anlagen waren beigelegt, vom Abdruck der Anlage 1 wird abgesehen.

---

Anlage K2

Große Kreisstadt Landsberg  
Stadtbauamt  
Katharinenstraße 1  
86899 Landsberg

Kopie

2. März 2023

Große Kreisstadt Landsberg  
Liegenschaftsverwaltung  
-im Hause-

### **Vollzug der Baugesetze**

Umbau und Umnutzung eines Wasserturms in eine Anlage zur Beherbergung von Obdachlosen

Landsberg, Gewerbering 4, Fl. Nr. 278

Bauherrin: Stadt Landsberg

Die Stadt Landsberg als gem. Art. 53 BayBO zuständige Baubehörde erlässt folgenden

### **Bescheid**

1. Das Bauvorhaben wird nach Maßgabe der der beiliegenden und mit Genehmigungsvermerk der Stadt Landsberg versehenen Bauvorlagen genehmigt.

2. ...

#### Gründe:

Die Baugenehmigung war zu erteilen, da das Vorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 68 Abs. 1 Satz 1, 59 BayBO).

Das Bauvorhaben stimmt mit den zu prüfenden Regelungen überein...

Eine Abweichung von den Abstandsflächen gem. Art. 63 Abs. 1, Art. 6 BayBO konnte erteilt werden, da das Gebäude schon bei der Errichtung eine grenzständige Lage hatte und diese Lage Bestandsschutz genießt. Die neue Nutzung führt nicht zu einer signifikanten Änderung der Schutzbedürftigkeit der Nachbarn. ...

Rechtsbehelfsbelehrung...

Unterschrift *Sagmüller*, Sachbearbeiter

Die Klage wurde am 12.4.2024 der Stadt Landsberg zugestellt mit der Aufforderung, binnen 6 Wochen Stellung zu nehmen.

---

Große Kreisstadt Landsberg  
Katharinenstraße 1  
86899 Landsberg

23.4.2024

Verwaltungsgericht München  
Bayerstraße 30  
80335 München

In der Angelegenheit Demiröl ./.. Stadt Landsberg, M 11 K 24.1263 wird auf die Klage vom 9.4.2024 wie folgt erwidert:

- I. Die Klage wird abgewiesen
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

**Begründung:**

Die Klage ist abzuweisen, da sie sowohl unzulässig als auch unbegründet ist.

Die Unzulässigkeit der Klage ergibt sich bereits daraus, dass dem Kläger bereits am 12. Dezember 2022 ein Vorbescheid zugestellt wurde, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit des Umbaus und der Umnutzung festgestellt wurde. Dieser Bescheid ist mangels Anfechtung bestandskräftig, so dass die Feststellung bindend geworden ist. In Anlage B1 wird die Postzustellungsurkunde vorgelegt, in welcher die wirksame Zustellung bestätigt wird, in Anlage B2 wird der Vorbescheid vorgelegt.

Außerdem ist die Klage gegen die Genehmigung auch aufgrund Verwirkung unzulässig. Die Baugenehmigung wurde bereits am 2. März 2023 erteilt, die Klageerhebung erfolgte erst über ein Jahr später. Die Behauptung, der Kläger habe von dem Vorhaben keine Kenntnis gehabt, ist unglaubwürdig. Bereits im Februar 2023 wurde in den „Landsberger Nachrichten“ darüber berichtet, dass eine Umnutzung des Wasserturms geplant sei, es wäre verwunderlich, wenn dies der Kläger nicht gelesen hätte.

Die Klage ist aber auch unbegründet, da die erteilte Baugenehmigung rechtmäßig ist. Die geplante Obdachlosenunterkunft ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Wasserturm mit einer Wohn- bzw. wohnähnlichen Nutzung durch den Bahnwärter und seine Familie bestand bereits von der Errich-

# hemmer.assessorkurs

## bayern

Klausur Nr. 1650 / Sachverhalt Seite 6

tung des Turms bis etwa 1988, also weit vor Errichtung des Nachbargebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 277/6. Auch dieses hält die Abstandsflächen nicht ein. Wer aber selbst gegen baurechtliche Regelungen verstößt, kann keinen Schutz beanspruchen.

Das Vorhaben ist als Anlage für soziale Zwecke auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Insbesondere ist zu beachten, dass die Fürsorge für Obdachlose gem. Art. 57 Abs. 1 GO eine Aufgabe der Gemeinde aus ihrem eigenen Wirkungskreis ist, daher genießt sie Vorrang vor nachbarlichen Belangen. Der Kläger bewohnt sein Grundstück auch nicht, so dass für ihn auch keine Beeinträchtigungen entstehen können.

Die Klage ist daher abzuweisen.

Unterschrift *Wagner*, städtische Rechtsrätin

Als Anlage beigefügt war eine Kopie einer Postzustellungsurkunde, die bestätigte, dass am 12. Dezember 2022 ein Bescheid mit dem Aktenzeichen 278-22/VB durch Ersatzzustellung durch Einlegung in den Briefkasten erfolgte, der zur Adresse Postweg 7, Landsberg gehörte. Dies sei die damalige Adresse des Klägers gewesen. Der ebenfalls in Kopie beigefügte Vorbescheid, der die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bestätigte, trägt das Aktenzeichen 278-22/VB. Der Schriftsatz wurde ordnungsgemäß elektronisch über das besondere Behördenpostfach (beBPo) übermittelt und ging am 23.4.2004 bei Gericht ein.

---

Mahmud Demiröl  
Gartenallee 23  
86899 Landsberg

Landsberg, 10. Mai 2024

An das  
Verwaltungsgericht München  
Bayerstraße 30  
80335 München

Eingang 13.5.2024 M 11 K 24.1263 VG München
---

In der Verwaltungsstreitsache Demiröl ./.. Stadt Landsberg, M 11 K 24.1263, bringe ich noch folgendes vor:

Ich will mich bzgl. der Unzulässigkeit der Anlage nicht wiederholen und verweise auf die eingereichte Klage, m.E. konnte hier die Stadt keine Argumente liefern, die die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung belegen würden. Es wurde auch das falsche Verfahren gewählt, Art. 59 BayBO hätte nicht angewendet werden dürfen. Ich bitte um die Einnahme eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht.

Die angebliche Zustellung des Vorbescheides ist mir nicht bekannt. Tatsächlich habe ich bis zum 1.12.2022 im Postweg 7 gewohnt, allerdings bin ich dann in mein neues Haus in

# hemmer.assessorkurs

## bayern

Klausur Nr. 1650 / Sachverhalt Seite 7

der Gartenallee umgezogen. Es war wohl bis 31.12.2022 noch mein Namensschild an der Tür und am Briefkasten, weil ich vergessen hatte, es zu entfernen.

Vorsichtshalber lege ich Bestätigungen meiner ehemaligen Nachbarin und meiner Ehefrau vor, aus denen hervorgeht, dass der Auszug aus der Wohnung im Postweg am 1.12.2022 stattgefunden hatte, so dass es sich hier nicht mehr um meine Wohnung handelte. Ich kenne den Vorbescheid bis heute nicht. Wahrscheinlich hat der Zusteller den gewohnten Briefkasten genutzt, weil dort kein neuer oder anderer Name angebracht war.

Unterschrift *Mahmud Demiröl*

Die erwähnten Bestätigungen waren als eidesstattliche Versicherungen beigelegt.

---

Das Verwaltungsgericht fasste den Beschluss, Beweis zu erheben durch Einnahme eines Augenscheins, gleichzeitig sollte dann vor Ort die mündliche Verhandlung stattfinden, wozu in einem gesonderten Schreiben ordnungsgemäß geladen wurde. Die Augenscheinseilvernahme mit anschließender mündlicher Verhandlung fand am 16. September 2024 statt.

---

Mahmud Demiröl schildert nun RAin Dr. Meister den Verlauf der Verhandlung. Schon zu Beginn der Verhandlung nach der Augenscheinseilvernahme des Baugrundstücks und der Umgebung hatte die Kammer ihre „vorläufige Rechtsauffassung“ mitgeteilt. Die vorsitzende Richterin Schnepfig sagte wörtlich, dass jede größere Stadt solche Obdachlosenunterkünfte brauchen würde und die Kammer dazu tendiere, die Genehmigung für ordnungsgemäß zu erachten. Außerdem halte es die Kammer für nahezu erwiesen, dass bereits 2022 ein Vorbescheid erlassen und ordnungsgemäß zugestellt worden sei, so dass hier eine Bindungswirkung nicht auszuschließen sei. Daraufhin lehnte Demiröl die Vorsitzende als befangen ab. Die Kammer habe dann die mündliche Verhandlung kurz unterbrochen und eine Beratung durchgeführt, offensichtlich unter Beteiligung der Vorsitzenden. Sodann wurde der Beschluss verkündet, dass das Ablehnungsgesuch als offensichtlich unbegründet abgelehnt werde, da es im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens absolut üblich sei, den Prozessbeteiligten eine „vorläufige Einschätzung“ mitzuteilen.

Im weiteren Verlauf der Verhandlung wurde noch einmal die Problematik des Vorbescheides besprochen. Die Rechtsrätin der Stadt Landsberg bat um eine weitere Schriftsatzfrist. Die vorsitzende Richterin erklärte, sie wolle die Frist bis 15. Oktober 2024 gewähren, dann sollte aber auch schriftlich entschieden werden und keine weitere mündliche Verhandlung stattfinden. Daraufhin erklärten sowohl Janina Wagner, die Rechtsrätin der Stadt Landsberg, als auch Mahmud Demiröl zu Protokoll des Gerichts, dass auf weitere mündliche Verhandlung verzichtet werde.

Sodann erfolgte am 14. Oktober noch eine Stellungnahme der Stadt Landsberg, in der allerdings keine neuen Erkenntnisse unterbreitet wurden, vielmehr wurde das bisherige

Vorbringen nur wiederholt. Mahmud Demiröl wandte sich am 16. Oktober an das Verwaltungsgericht und erklärte, dass es ihm doch angenehmer wäre, wenn noch einmal mündlich verhandelt würde. Er habe den Eindruck, noch nicht ausreichend gehört worden zu sein.

---

M 11 K 24.1263

Bayerisches Verwaltungsgericht München

...

Erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht München, 1. Kammer,

durch Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Schnepfig  
Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Hummel  
Richter am Verwaltungsgericht Horch  
Ehrenamtliche Richterin Demiröz  
Ehrenamtlicher Richter Wolf

Aufgrund mündlicher Verhandlung vom 16. September 2024 am 30.12.2024 folgendes

**Urteil:**

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
- III. (Vollstreckbarkeit)

Tatbestand:

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

(Das Gericht erklärt, dass bereits Bedenken bzgl. der Zulässigkeit der Klage bestehen aufgrund eines evtl. fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses, dass die Klage aber jedenfalls unbegründet ist, da dem Kläger kein Aufhebungsanspruch bzgl. der Baugenehmigung zustehe. Es sei davon auszugehen, dass in der Angelegenheit ein bestandskräftiger Vorbescheid bestehe, der bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit Bindungswirkung habe, so dass auf die planungsrechtliche Problematik nicht mehr eingegangen werden müsse. Eine Rechtsverletzung aufgrund der fehlenden Abstandsflächen sei auszuschließen aufgrund des Bestandsschutzes des Gebäudes.

# hemmer.assessorkurs

## bayern

Klausur Nr. 1650 / Sachverhalt Seite 9

Weiterhin erklärt das Gericht, dass keine weitere mündliche Verhandlung stattfinden musste aufgrund des wirksam zu Protokoll erklärten Verzichts der Prozessparteien, der nicht ordnungsgemäß widerrufen worden sei. Eine Befangenheit der Vorsitzenden sei nicht gegeben gewesen, die vorläufige Einschätzung der Rechtslage sei typisch für ein Verwaltungsgericht.)

Das Urteil enthielt alle notwendigen Nebenentscheidungen und war von den Berufsrichtern unterzeichnet worden. Es wurde den Beteiligten am 10. Januar 2025 zugestellt.

---

Mahmud Demiröl ist der festen Überzeugung, dass es sich um ein Fehlurteil handelt. Er bittet Rechtsanwältin Dr. Meister, einen Schriftsatz zur Rechtsmitteleinlegung zu verfassen und ihm in einem Begleitschreiben alles weitere Wichtige mitzuteilen. RAin Dr. Meister macht ihn darauf aufmerksam, dass gerade bei der Beurteilung der Befangenheit fraglich sei, ob dies noch gerügt werden kann.

---

### **Vermerk für die Bearbeitung:**

Der Auftrag an RAin Dr. Meister ist zu erfüllen, d.h. der erforderliche Schriftsatz zur Einreichung eines Rechtsmittels an das zuständige Gericht ist einschließlich der Begründung zu entwerfen. Dabei ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen. Soweit dies im Schriftsatz nicht möglich ist oder keine Erfolgsaussichten des erforderlichen Antrags gesehen werden, sind die Fragen in einem Schreiben an Mahmud Demiröl darzustellen. Auf die Erfolgsaussichten des angestrebten Rechtsmittels ist im Rahmen des Mandantenschreibens in jedem Fall einzugehen. Eine Sachverhaltsschilderung ist jeweils erlassen.

Auf § 124 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 VwGO ist nicht einzugehen. Es ist davon auszugehen, dass eine weitere Aufklärung des Sachverhaltes nicht möglich ist. Ladungen, Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich aus der Aufgabe nichts anderes ergibt.

Auf den anliegenden, nicht maßstabsgetreuen Plan wird hingewiesen.

# hemmer.assessorkurs bayern

Klausur Nr. 1650 / Sachverhalt Seite 10

