

## Sachverhalt

Die Rechtsreferendarin Rebecca Reuter (R) absolviert ihr Referendariat am Amtsgericht Kulmbach und sucht hierfür nach einer geeigneten Wohnung, was sich aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes als äußerst schwierig gestaltet. Erst nach zweimonatiger Suche wird sie bei Viktor Vogl (V) fündig, von dem sie ein vor kurzem für Wohnzwecke umgebautes freistehendes Gartenhaus anmietet. Dieses befindet sich im Garten des von V bewohnten Einfamilienhauses in der Großen Kreisstadt Kulmbach (Regierungsbezirk Oberfranken) und besitzt eine Wohnfläche der Innenräume von 77 m<sup>2</sup> (Brutto-Rauminhalt: 152 m<sup>3</sup>).

Wenige Wochen nach ihrem Einzug erscheinen am Montag, den 24. August 2020, zwei Baukontrolleure der Großen Kreisstadt Kulmbach an dem Gartenhaus. Sie erklären R – welche ihnen bestätigt, Mieterin des Gartenhauses zu sein – dass die Stadtverwaltung per Zufall auf das Grundstück des V aufmerksam geworden ist. Hierbei sei aufgefallen, dass ein im Jahr 2011 in Kraft getretener qualifizierter Bebauungsplan für dieses Gebiet zwar überbaubare Grundstücksflächen vorsehe, das Gartenhaus jedoch außerhalb dieser Flächen stehe. Zudem wurde für das Gartenhaus nie eine Baugenehmigung erteilt. Daher behalte sich das Bauamt jedenfalls eine Nutzungsuntersagung ausdrücklich vor. R weiß daraufhin nichts zu erwidern.

Bereits am nächsten Tag, den 25. August 2020, erhält R einen am 24. August 2020 bei der Post aufgegebenen Brief mit einem Bescheid der Großen Kreisstadt Kulmbach. In dem für sofort vollziehbar erklärten Bescheid wird sie aufgefordert, bis spätestens 07. September 2020, 15:00 Uhr, aus dem Gartenhaus auszuziehen und die illegale Wohnnutzung zu beenden. Hilfsweise für den Fall, dass die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs wiederhergestellt werden sollte, habe der Auszug zwei Wochen nach Bestandskraft des Bescheids zu erfolgen. Zur Begründung wird angeführt, dass sich das Gartenhaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes befinde und auch keine Baugenehmigung für das Gartenhaus bestehe. Dass der Bescheid der R und nicht dem V gegenüber ergeht wird damit begründet, dass die rechtswidrige Nutzung von R als Bewohnerin ausgehe. Die gesetzte Frist von zwei Wochen sei im Hinblick auf das öffentliche Interesse an einer baldmöglichsten Beseitigung des Rechtsverstoßes mehr als angemessen. Auch wenn nicht sofort die Beseitigung des Gartenhauses angeordnet werde – die rechtlichen Voraussetzungen hierfür müssten noch geprüft werden – solle ein Andauern des rechtswidrigen Zustandes schon jetzt verhindert werden. Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit wird damit begründet, dass der offenkundig baurechtswidrige Zustand unverzüglich unterbunden werden müsse, da man aufgrund der guten Einsehbarkeit des Grundstücks samt dem Gartenhaus Nachahmungen auf benachbarten Grundstücken befürchte. Dem Bescheid ist auch eine ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

Noch am selben Tag stellt R ihren Vermieter V zur Rede. Dieser gibt ihr gegenüber zu, dass für das Gartenhaus tatsächlich keine Baugenehmigung erteilt wurde. Das Gartenhaus habe er vor ungefähr einem Jahr errichten lassen und kurz darauf entschlossen, es zum Zwecke der Vermietung zu einer Wohnung herzurichten. Er habe damals aber keine Zeit gehabt, sich um eine Baugenehmigung zu kümmern. Dies müsse R schon selbst machen, gerne auch in seinem Namen, da er dagegen nichts einzuwenden habe.

Daraufhin erhebt R mit Schreiben vom 26. August 2020, eingegangen beim Verwaltungsgericht Bayreuth am 27. August 2020, formgerecht Hauptsacheklage gegen den Bescheid der Großen Kreisstadt Kulmbach vom 24. August 2020 und stellt zudem einen Antrag auf Wiederherstellung der aufhebenden Wirkung ihrer Klage. Hierbei weist sie darauf hin, dass sie bis 07. September 2020 keine

Ersatzwohnung werde finden können. Zudem fehle ihr auch die Zeit und das Geld für einen Umzug. Dies habe die Behörde nicht berücksichtigt. Auch von der fehlenden Baugenehmigung habe sie nichts gewusst. Außerdem hätte man sie zur Beantragung einer Baugenehmigung auffordern können, anstatt ihr sofort die Nutzung zu untersagen. Hierbei hätte sie auch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragen können.

Der Leiter des städtischen Bauamts erwidert daraufhin, dass sich R bereits am 24. August 2020 gegenüber den beiden Baukontrolleuren habe äußern können. Im Übrigen seien die privaten Belange der R ohne Bedeutung für die Nutzungsuntersagung.

**Bearbeitungsvermerk:**

In einem Gutachten, in dem – gegebenenfalls hilfsgutachterlich – auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen ist, ist zu prüfen, ob der Antrag der R auf einstweiligen Rechtsschutz vom 26. August 2020 Aussicht auf Erfolg hat.

Die Wirksamkeit des im Jahr 2011 in Kraft getretenen qualifizierten Bebauungsplanes ist zu unterstellen. Ausnahmen i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB sieht der Bebauungsplan nicht vor.