



# Niedersächsisches Justizministerium

– Landesjustizprüfungsamt –

**VA - Klausur**

**am 18. April 2024**

**VA-III/24 = ÖR 12 am 12. Dezember 2025**

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **16 Blatt** und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist vor Beginn auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen.

Der Aufgabentext ist separat von der Bearbeitung abzugeben. Er ist nicht Bestandteil der Bearbeitung und wird vernichtet. Sein Inhalt unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

Der Sachverhalt ist zu Prüfungszwecken hergerichtet; er lässt keine Rückschlüsse auf ein tatsächliches Geschehen zu.

## Graf &amp; Partner

## Rechtsanwälte

---

RAe Graf & Partner, Hansastraße 27, 21337 Lüneburg

**Christian Graf**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Hansastraße 27

21337 Lüneburg

Telefon: 04131/24375-0

Telefax: 04131/24375-10

E-Mail: [kanzlei@graf-rae.de](mailto:kanzlei@graf-rae.de)

Az.: Bau/55/2024

**Neues Mandat**

Lüneburg, den 18.04.2024

**Aktenvermerk**

Nach telefonischer Anmeldung erschien die neue Mandantin, Frau Viktoria Mauer, unterzeichnete eine entsprechende Vollmacht, überreichte einige Unterlagen und schilderte Folgendes:

„Ich benötige Ihre Unterstützung! Ich habe zwar bereits einen Anwalt mandatiert, mit dem ich jetzt aber nichts mehr zu tun haben möchte. Zwischenmenschlich klappt es einfach nicht bei uns. Ich denke, dass Sie die Sache übernehmen sollten, Sie sind ja auch aus der Umgebung. Ich habe Herrn Rechtsanwalt Degner bereits mitgeteilt, dass ich seine Dienste nicht mehr in Anspruch nehmen werde.

In der Sache möchte ich das Verfahren weiter betreiben. Mir geht es nicht ausschließlich um den Erlass eines Bauvorbescheids durch den Landkreis, sondern ich möchte zunächst die Frage verbindlich geklärt wissen, ob die beabsichtigte Nutzung meines Wohnhauses zu allgemeinen Wohnzwecken bereits von der Legalisierungswirkung der Baugenehmigung vom 19.03.1974 erfasst wird. Wie kann ich das denn im laufenden Verfahren feststellen lassen? Hilfsweise möchte ich natürlich gegen den Bauvorbescheid vorgehen bzw. die Klage gegen den Widerspruchsbescheid fortsetzen. Ich bitte Sie, sich der Sache anzunehmen, die Rechtslage umfassend zu prüfen und mir das weitere Vorgehen anzuraten. Im Erfolgsfall bitte ich alle erforderlichen Prozessschritte einzuleiten. Andernfalls bitte ich Sie mir in einem Schreiben zu erläutern, warum die Sache keine Aussicht auf Erfolg hat. Ich habe alle erforderlichen Unterlagen mitgebracht. Ach ja, das Verwaltungsgericht hat die mündliche Verhandlung für den 06.05.2024 angesetzt.“

*Graf* (Rechtsanwalt)

# Degner, Berti & Partner

*Rechtsanwälte*

RAe Degner, Berti & Partner, Amtsstraße 24, 25813 Husum

An das  
 Verwaltungsgericht Lüneburg  
 Adolph-Kolping-Straße 16  
 21337 Lüneburg  
 - per beA -

## **Gustav Degner**

Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Amtsstraße 24  
 25813 Husum

Telefon: 04841/2567-0  
 Telefax: 04841/2567-10  
 E-Mail: kanzlei@degner.de

Az.: BauR/74/2023

Cuxhaven, den 14.09.2023

## KLAGE

In dem Verwaltungsrechtsstreit  
 der Frau Viktoria Mauer, Am Stadtwall 14, 25813 Husum,

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Gustav Degner,  
 Amtsstraße 24, 25813 Husum

g e g e n  
 den Landkreis Lüneburg, vertreten durch den Landrat,  
 Auf dem Michaeliskloster 8, 21335 Lüneburg

- Beklagter -

w e g e n Bauvorbescheids, Untätigkeitsklage

zeige ich unter Vorlage beigefügter Vollmacht an, dass ich die Interessen der Klägerin vertrete. Im Namen der Klägerin beantrage ich:

1. Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom 03.07.2022 verurteilt, die Bauvoranfrage der Klägerin vom 27.05.2022 dahingehend zu bescheiden, dass das Wohngebäude „Vogelsang 10, 21339 Lüneburg“ auf dem Grundstück in der Gemarkung Lüneburg, Flur 15, Flurstück 46/2 zu allgemeinen Wohnzwecken genutzt werden darf, d.h. unabhängig von einer gewerblichen Nutzung.

2. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Begründung:

I.

Die Klage wird erhoben als Verpflichtungsklage zur positiven Bescheidung der Bauvoranfrage, aber auch als Untätigkeitsklage.

Die Klägerin ist Eigentümerin des im Klageantrag zu 1. genannten Grundstücks. Dieses befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Hansestadt Lüneburg vom 23.04.1970 namens „Gewerbegebiet westlich der Ilmenau“ und wird dort – wie alle Grundstücke westlich des Flusslaufs der Ilmenau – als Gewerbegebiet festgesetzt.

Beweis: Beziehung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Ilmenau“ der Hansestadt Lüneburg vom 23.04.1970

Im Jahr 1971 erwarb die Klägerin das seinerzeit unbebaute Grundstück von der Stadt Lüneburg.

Beweis: Notarieller Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der Stadt Lüneburg vom 14.06.1971, Anlage K 1

Dort betrieb sie ein Bäderstudio, das aus einer großen, im Jahr 1973 errichteten Halle bestand. Der Betrieb des Bäderstudios ist seit zwei Jahren eingestellt und die Halle inzwischen an einen Reparaturbetrieb für Elektrofahrzeuge verpachtet.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück der Klägerin ein im Jahr 1975 errichtetes Einfamilienhaus, das von der Klägerin bis zu ihrem wohlverdienten Eintritt in den Ruhestand vor zwei Jahren selbst bewohnt wurde. Die im Jahr 1974 erteilte Baugenehmigung für das Wohnhaus (Nr.: 413/74) ist ohne Bedingungen und Auflagen hinsichtlich der Wohnnutzung erfolgt.

Beweis: Baugenehmigung Nr. 413/74 vom 19.03.1974, Anlage K 2

Zur besseren Veranschaulichung der Örtlichkeiten dient die beiliegende Übersichtskarte, Anlage K 3.

Da die Klägerin nunmehr wieder in ihre ursprüngliche Heimat (Husum in Schleswig-Holstein) gezogen ist und weder der Geschäftsführer noch die Mitarbeitenden des besagten Reparaturbetriebs Interesse an einer Anmietung des Wohnhauses haben, soll dieses nunmehr als Wohnobjekt an Dritte vermietet werden, die mit dem Betrieb nichts zu tun haben.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage vom 27.05.2022 hat die Klägerin beim Beklagten die Nutzung als Wohngebäude beantragt und zwar unabhängig von jeder gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück. Der Beklagte hat die Bauvoranfrage durch Bescheid vom 03.07.2022 – am selben Tag bekanntgegeben – mit der Begründung abgelehnt, dass sich das Wohngebäude in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet befindet und daher weiterhin nur als Betriebsleiterwohnung nutzbar sei. Außerdem habe die Hansestadt Lüneburg ihr gemeindliches Einvernehmen versagt.

Beweis: Bescheid des Beklagten vom 03.07.2022, Anlage K 4

Hiergegen wurde am 05.07.2022 Widerspruch erhoben.

Beweis: Widerspruch vom 05.07.2022, Anlage K 5

Seitdem ist durch den Beklagten nicht über den Widerspruch entschieden worden. Ein Termin für die Widerspruchentscheidung ist im Zeitpunkt der Absendung des vorliegenden Schreibens immer noch nicht bekannt. Entsprechende Beschleunigungsaufforderungen des Unterzeichners wurden stets unter dem pauschalen Hinweis auf „Termenschwierigkeiten“ abgetan. Die Frist zur Untätigkeitsklage ist seit Langem abgelaufen. Das Wohngebäude der Klägerin steht derzeit leer. Der immer länger andauernde Leerstand führt zu wirtschaftlichen Einbußen, weshalb die Klage nunmehr als Untätigkeitsklage erhoben wurde.

## II.

Der Bescheid des Beklagten vom 03.07.2022 ist rechtswidrig. Der Bauvoranfrage ist stattzugeben.

Die im Jahr 1974 erteilte Genehmigung für ein Wohnhaus ist ohne Einschränkungen und ohne Bezugnahme auf den Betriebsinhaber oder -leiter sowie sonstiges Personal ergangen, das Vorhaben wird darin als „Neubau eines Einfamilienwohnhauses“ beschrieben. Dies folgt klar aus dem Regelungsinhalt der Baugenehmigung, der der Auslegung zugängig ist. Die Auslegung der erteilten Baugenehmigung unter Hinzuziehung des Kaufvertrages deutet doch hinreichend an, dass das Einfamilienwohnhaus ganz unabhängig von der Zugehörigkeit zum Gewerbe errichtet werden kann. Demzufolge besteht eine Genehmigung der Wohnnutzung ohne die vom Beklagten behauptete Einschränkung. Die Baugenehmigung entfaltet demnach eine Legalisierungswirkung für das Vorhaben der Klägerin. Daher hat die Klägerin bereits aus Bestandsschutz einen Anspruch darauf, das Gebäude weiterhin zum (allgemeinen) Wohnen zu nutzen. Der Bauvoranfrage ist bereits aus diesem Grund stattzugeben.

Auch die Argumentation des Beklagten zur Berücksichtigung der im notariellen Kaufvertrag vom 14.06.1971 enthaltenen Klauseln überzeugt nicht. Diese haben keine rechtliche Bindung für die Baugenehmigung. Wenn die Baugenehmigung die Bedingung einer Betriebsleiterwohnung nicht enthält, sind kaufvertragliche Vereinbarungen diesbezüglich irrelevant. Welchen Sinn hätte anderenfalls die in § 70 Abs. 1 S. 3 NBauO vorgesehene Schriftform der Baugenehmigung?

Zudem wird bestritten, dass es sich – wie beklagtenseits behauptet wird – bei der näheren Umgebung des streitgegenständlichen Grundstücks um ein reines Gewerbegebiet handeln soll. Es ist durch die Rechtsprechung anerkannt, dass der Charakter als Gewerbegebiet entfällt, wenn im gesamten Gebiet Wohnungen zugelassen werden, bei denen die erforderliche Betriebszugehörigkeit fehlt. Demzufolge ist hier ein Mischgebiet mit zulässiger (allgemeiner) Wohnnutzung gegeben. Denn auf dem Grundstück „Vogelsang 16“, das im Eigentum des Herrn Konrad Wedeking steht, befindet sich ebenfalls ein großes Wohnhaus mit vier Wohneinheiten, das nicht von betriebszugehörigen Personen bewohnt wird.

Beweis: Ortsbesichtigung

Zudem hat der Beklagte ausweislich eines Artikels der Landeszeitung für die Lüneburger Heide vom 26.08.2023 auf einem Grundstück östlich des Flusslaufs der Ilmenau, d.h. in unmittelbarer Nähe zum Grundstück der Klägerin, ein Bauprojekt mit zehn neuen Wohneinheiten genehmigt. An einem Zusammenhang mit den benachbarten Gewerbebetrieben fehlt es hier ganz offensichtlich.

Beweis: Artikel der Landeszeitung für die Lüneburger Heide „Investor stellt Konzept für Wohnanlagen am Lüneburger Ortsrand vor“ vom 26.08.2023, Anlage K 6

Des Weiteren ist der Klägerin aufgrund von Informationen aus zuverlässiger Quelle bekannt, dass generell im Plangebiet mehrere Wohngebäude ohne Zusammenhang mit Gewerbebetrieben bewohnt werden.

Beweis: Ortsbesichtigung

Nach alledem erschließt sich nicht, weshalb das Wohnhaus der Klägerin nicht weiter genutzt werden sollte. Die allgemeine Wohnnutzung prägt das Gebiet mit.

Im Übrigen ist anerkannt, dass Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind. Eine solche Befreiung ist hier spätestens deshalb zu erteilen, weil es ansonsten zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für die Klägerin käme. Die heutigen Gewerbebetriebe benötigen in der Regel keine Betriebsleiterwohnung. Die Situation während der Corona-Pandemie hat gezeigt, dass betriebsleitende Tätigkeiten auch regelmäßig von anderen Standorten aus erledigt werden können und Lieferanten und Kunden immer häufiger auf digitale Kommunikation zurückgreifen. All dies führt dazu, dass häufig keine permanente Anwesenheit eines Betriebsangehörigen vor Ort mehr erforderlich ist. Demzufolge wird auch im Rahmen einer Nachfolge in der Regel nur ein Gewerbemieteter gefunden, der nicht am Wohnen vor Ort interessiert ist. So liegt der Fall auch hier. Dies darf jedoch nicht zum Verfall der bestehenden Wohngebäude und zu einer fehlenden Verwertbarkeit des klägerischen Eigentums führen.

Degner

Rechtsanwalt

**Hinweise des LJPA:** Das Gericht hat mit Verfügung vom 20.09.2023 den Bebauungsplan der Hansestadt Lüneburg „Gewerbegebiet westlich der Ilmenau“ vom 23.04.1970 beigezogen.

Außerdem hat das Gericht mit Verfügung vom 02.10.2023 die Hansestadt Lüneburg, vertreten durch die Oberbürgermeisterin, ordnungsgemäß beigeladen und den übrigen Beteiligten eine Abschrift des Beiladungsbeschlusses übersandt.

## Anlage K 1

Urkundenrolle Nummer 2045 / 71

Verhandelt in Lüneburg am 14.06.1971

[...]

Die Erschienenen ließen folgenden

KAUFVERTRAG

beurkunden und erklärten:

I. Grundbuchstand

Im nachfolgend aufgeführten Grundbuch ist folgendes Eigentum eingetragen:

Amtsgericht Lüneburg, Wohnungsgrundbuch von Lüneburg Blatt 5310

Eigentum an dem Grundstück Gemarkung Lüneburg, Flur 15, Flurstück 46/2, Freifläche

Zum Zeitpunkt der Grundbucheinsicht war Folgendes eingetragen:  
in Abteilung I: Die Stadt Lüneburg als Alleineigentümerin  
[...]

II. Verkauf

Die Stadt Lüneburg verkauft und überträgt das vorstehend beschriebene Grundstückseigentum mit allen Rechten und Bestandteilen an Frau Viktoria Mauer.

[...]

VIII. Schlußbestimmungen

[...]

- (3) Das verkauft Grundstück darf nur gewerblich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Ilmenau“ der Stadt Lüneburg vom 23.04.1970 genutzt werden.

[...]

**Hinweis des LJPA:** Vom Abdruck der übrigen Bestandteile des notariellen Kaufvertrags wurde abgesehen.

## Anlage K 2

Frau  
 Viktoria Mauer  
 Gartenstraße 4  
 2250 Husum

Landkreis Lüneburg  
 Die Kreisverwaltung  
 Bauamt  
 Auf dem Michaeliskloster 4  
 2120 Lüneburg  
 Telefon: 04131-150  
 19.03.1974

## Baugenehmigung (Nr. 413/74)

**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Bauabschnitt 2)  
**Flurstück:** Gemarkung Lüneburg, Flur 15, Flurstück 46/2,  
 Gewerbegebiet (Grundstück erworben aufgrund  
 notariellen Kaufvertrags mit der Stadt Lüneburg  
 vom 14.06.1971)  
**Baustelle:** Vogelsang 10, 2120 Lüneburg

Sehr geehrte Frau Mauer,

auf Antrag erteilen wir Ihnen nach § 70 NBauO unbeschadet  
 privater Rechte Dritter die Genehmigung, das vorgenannte  
 Bauvorhaben entsprechend den beiliegenden geprüften  
 Bauunterlagen und nach Maßgabe der folgenden Auflagen zu  
 errichten:

1. An der Baustelle ist ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn, des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der am Rohbau beteiligten Unternehmen enthalten muss, dauerhaft und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar anzubringen.
2. Ergibt sich im Laufe der Bauausführung die Notwendigkeit, vom genehmigten Bauplan abzuweichen, so ist vor Ausführung die Baugenehmigung einzuholen. Eigenmächtige Abweichungen vom genehmigten Bauplan können mit einem Bußgeld bis zu 50.000,00 DM geahndet werden.

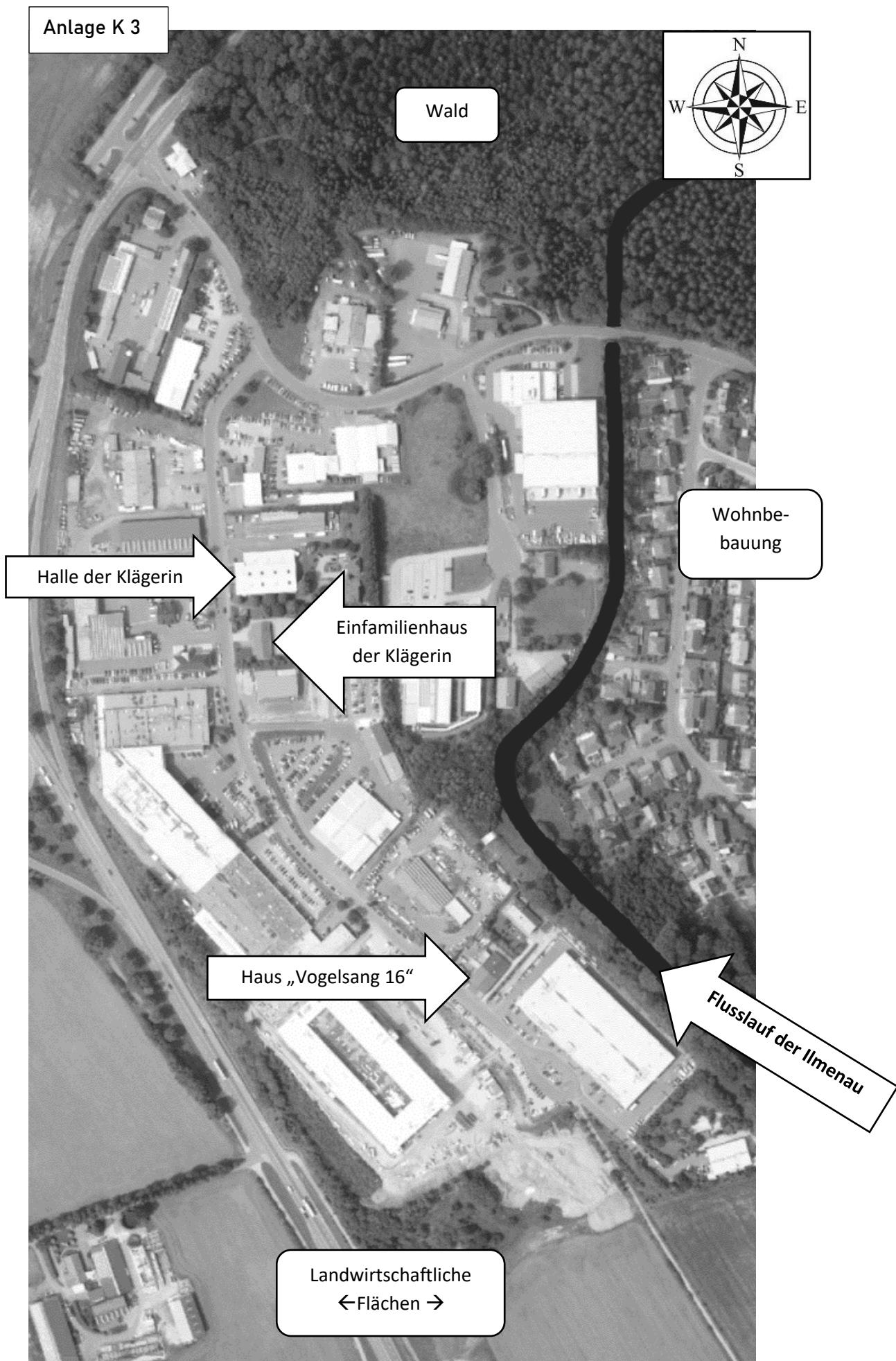
[...]

Die Baugenehmigung ergeht im Anschluss an die Baugenehmigung des Landkreises Lüneburg Nr. 675/73 vom 13.06.1973 zur Errichtung der Halle für ein Bäderstudio (Bauabschnitt 1).

**Hinweis des LJPA:** Vom Abdruck der übrigen, ordnungsgemäßen Bestandteile des Baugenehmigungsbescheids einschließlich der ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung wurde abgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Annemarie Brinkel* (Landkreis Lüneburg)



**Anlage K 4**

Landkreis Lüneburg - Postfach 1029 – 21335 Lüneburg

Frau  
Viktoria Mauer  
Am Stadtwall 14  
25183 Husum



**Ablehnung Ihres Antrags auf Erteilung eines Bauvorbescheids**

Bauvorhaben: Umnutzung Betriebsleiterwohnhaus als allgemeines Wohnhaus  
 Baustelle: Vogelsang 10, 21335 Lüneburg  
 Gemarkung: Lüneburg  
 Flur, Flurstück: Flur 15, Flurstück 46/2

Sehr geehrte Frau Mauer,

es ergeht hiermit der folgende **B e s c h e i d :**

**Ihre Bauvoranfrage vom 27.05.2022 wird abgelehnt.**

**I.**

Laut Ihres Schreibens vom 27.05.2022 begehren Sie die Erteilung eines Bauvorbescheids, durch den festgestellt wird, dass das auf Ihrem Grundstück „Vogelsang 10, 21335 Lüneburg“ in der Gemarkung Lüneburg, Flur 15, Flurstück 46/2 vorhandene Einfamilienwohnhaus als allgemeines Wohnhaus genutzt werden kann, d.h. unabhängig jeglicher gewerblichen Nutzung. Hierzu haben Sie als Anlage die erforderlichen (Bau-)Unterlagen eingereicht.

Das besagte Wohnhaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Ilmenau“ der Stadt Lüneburg vom 23.04.1970. Das Baugrundstück ist – wie der gesamte Bereich westlich des Flusslaufs der Ilmenau – in diesem Bebauungsplan als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen.

Ihnen wurde zunächst im Jahr 1973 die Neuerrichtung einer Gewerbehalle zum Betrieb eines Bäderstudios genehmigt. In den diesbezüglichen Bauantragsunterlagen ist der Neubau der Gewerbehalle explizit als „1. Bauabschnitt“ gekennzeichnet. Im Jahr 1974 reichten Sie im Rahmen des „2. Bauabschnitts“ den Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Ihrem Betriebsgelände ein. Dieses Wohnhausgebäude wurde mit Bescheid Nr. 413/74 am 19.03.1974 genehmigt.

## II.

Bei der Nutzung des Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung einerseits oder als allgemeine (bzw. „isolierte“) Wohnung andererseits handelt es sich baurechtlich um unterschiedliche Nutzungszwecke, sodass in der Sache eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliegt. Das Bauplanungsrecht behandelt das Wohnen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO anders als das insbesondere in §§ 3 bis 6 BauNVO geregelte allgemeine Wohnen.

Ein positiver Bauvorbescheid kann indes nicht erteilt werden.

Der räumliche und funktionale Zusammenhang Ihres Wohngebäudes zu dem ein Jahr zuvor genehmigten Bäderstudio war im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung unstrittig und eindeutig aus den von Ihnen eingereichten Bauantragsunterlagen erkennbar. [...]

**Hinweis des LJPA:** Vom Abdruck der weiteren, insoweit ordnungsgemäßen Ausführungen des Beklagten wurde zu Prüfungszwecken abgesehen.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Das im Jahr 1974 beantragte Wohnhausgebäude war somit gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig, da Sie als Betriebsinhaberin die Wohnung nutzten und auch die übrigen Voraussetzungen vorlagen. Das Gebäude kann demgegenüber nicht unabhängig jeglicher gewerblichen Nutzung bewohnt werden.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde nicht beantragt und kommt auch der Sache nach nicht in Betracht. Die vor diesem Hintergrund in das vorliegende Verfahren einbezogene Hansestadt Lüneburg hat am 20.06.2022 ihr Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Bauvoranfrage versagt.

Ihrer Bauvoranfrage musste somit die Zustimmung versagt werden [...].

**Hinweis des LJPA:** Vom Abdruck der nicht zu beanstandenden Ausführungen zu Gebühren und Auslagen sowie der ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung wurde abgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sabrina Woltak (Fachdienst Bauen)

Landkreis Lüneburg - Postfach 1029 – 21335 Lüneburg

An das  
 Verwaltungsgericht Lüneburg  
 Adolph-Kolping-Straße 16  
 21337 Lüneburg  
 – per EGVP –

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren



**Mauer ./. Landkreis Lüneburg, beigeladen: Hansestadt Lüneburg**  
**– 5 A 2189/23 –**

wegen Bauvorbescheids

beantragen wir,

**die Klage abzuweisen.**

Den uns vorliegenden Verwaltungsvorgang übersenden wir anbei.

Begründung:

Die Klage kann keinen Erfolg haben.

**I.**

Die Voraussetzungen für eine Untätigkeitsklage liegen nicht vor. Die Klägerin hat zwar erst nach Ablauf der Drei-Monats-Frist Untätigkeitsklage erhoben. Jedoch konnte der Landkreis wegen Terminschwierigkeiten nicht innerhalb der sonst üblichen Fristen über den Widerspruch entscheiden. Damit war die Klageerhebung verfrüht, weil ein zureichender Grund dafür vorlag, dass über den Widerspruch noch nicht entschieden wurde.

**II.**

Die Klage ist zudem unzulässig.

Eine Bauvoranfrage ist nach § 73 NBauO nur zulässig, wenn sie auf den Erlass eines Bauvorbescheides gerichtet ist. Ein Bauvorbescheid ist ein gesetzlich besonders vorgesehenes Rechtsinstitut für ein von der bauwilligen Person definiertes Bauvorhaben und nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein „vorweggenommener Teil der Baugenehmigung“. Diese Funktion kann der Bauvorbescheid indes nur erfüllen, wenn er ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben betrifft. Die Klägerin geht jedoch ganz

offensichtlich davon aus, weder eine genehmigungspflichtige Anlage baulich neu errichten noch ein bestehendes Gebäude genehmigungspflichtig umnutzen zu wollen. Daher benötigt sie nach ihren eigenen Angaben gar keine Baugenehmigung.

Hiervon ausgehend hat die Klägerin kein Interesse an der sachlichen Bescheidung der von ihr gestellten Bauvoranfrage. Es ist nicht Sinn einer Bauvoranfrage, durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde und ggf. Gerichte die Auslegung einer unstreitig erteilten Baugenehmigung klären zu lassen.

Sollte die Klägerin tatsächlich an ihrer Rechtsansicht festhalten, möge sie ihr Wohnhaus an Dritte vermieten und dann das weitere Verhalten des Beklagten abwarten. Gegen etwaige bauaufsichtliche Maßnahmen stünde ihr der Rechtsweg offen.

Trotz alledem ist der Beklagte mit Blick auf den klägerischen Vortrag nicht untätig geblieben, sondern hat den auf der vorgelegten Übersichtskarte (Anlage K 3) abgebildeten Bereich westlich des Flusslaufs der Ilmenau – dieser Bereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Ilmenau“ – einer bauaufsichtlichen Überprüfung unterzogen.

Die Überprüfung hat Folgendes ergeben:

Aus der Planurkunde des beigezogenen Bebauungsplans der Beigeladenen ergibt sich, dass der Beschluss des Bebauungsplans durch die Beigeladene nicht ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Wir halten dies jedoch nicht für einen beachtlichen Fehler. Selbst wenn, ist der Bebauungsplan seit 50 Jahren in Kraft, so dass der Fehler durch Zeitablauf unbeachtlich wäre.

Überdies befinden sich im besagten Bereich zahlreiche Gewerbebetriebe sowie ein Lagerhaus und eine Tankstelle. Darüber hinaus wurden lediglich zwei Wohnhäuser errichtet und zwar dasjenige der Klägerin („Vogelsang 10“) und das von der Klägerin bereits benannte Wohnhaus des Herrn Konrad Wedeking („Vogelsang 16“, Flur 15, Flurstück 50/1).

**Beweis:** Katasterauszug, **Anlage B 1**

Auf dem Grundstück des Herrn Wedeking befindet sich neben einer großen Halle, in der ein Rasenmäher-Fachhandel untergebracht ist, ein Wohnhaus mit vier vermieteten Wohneinheiten. Ein Verhältnis der Mietparteien zum Rasenmäher-Fachhandel ist nicht erkennbar. Der Beklagte hatte von diesem Umstand bis zur Durchführung der soeben beschriebenen Untersuchung keine Kenntnis.

Als untere Aufsichtsbehörde hat der Beklagte Herrn Wedeking mit Schreiben vom 02.11.2023 darauf hingewiesen, dass der Verdacht bestehe, auf seinem Grundstück „Vogelsang 16“ finde eine betriebsunabhängige Wohnnutzung statt. Er wurde aufgefordert, bis zum 24.11.2023 zum Umfang der Wohnraumnutzung und zum Verhältnis der Mietparteien zum Rasenmäher-Fachhandel Stellung zu nehmen.

**Beweis:** Schreiben an Herrn Wedeking vom 02.11.2023, **Anlage B 2**

Der Beklagte hat die Absicht, die auf dem Grundstück „Vogelsang 16“ bestehende, allem Anschein nach illegale Wohnnutzung nach Ablauf der dem Betroffenen gesetzten Anhörungsfrist durch Bescheid zu untersagen. Es ist dem Beklagten ein besonderes Anliegen, den Charakter des Gewerbegebiets zu schützen. Lediglich die Umsetzung der

erforderlichen bauaufsichtlichen Maßnahmen wird noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen.

Weitere, betriebsabhängige oder allgemeine Wohnnutzungen bestehen ausweislich der durchgeföhrten bauaufsichtlichen Überprüfung im hier relevanten Bereich nicht. Der relevante Bereich wird räumlich klar u.a. durch den Flusslauf der Ilmenau im Osten sowie die landwirtschaftlichen Flächen im Süden und den Wald im Norden begrenzt. Das lässt sich der vorliegenden Übersichtskarte entnehmen. In diesem maßgeblichen Bereich ist die Gewerbenutzung prägend. Der Neubau der Wohnanlagen am Lüneburger Ostrand hat räumlich nichts mit dem hier relevanten Bereich zu tun und ist für den Gebietscharakter nicht prägend.

Überdies ist dem Beklagten völlig schleierhaft, aus welcher „zuverlässigen Quelle“ die Klägerin ihre anderweitigen „Informationen“ erhalten haben will. Die Klägerin möge hierzu näher vortragen, da der Beklagte derart ins Blaue hinein gemachten Behauptungen nicht nachgehen kann.

Im Auftrag

Dr. Stephanie Hubert

(Leitung Bauamt)

**Hinweis des LJPA:** Es ist davon auszugehen, dass hinsichtlich drei von vier der auf dem Grundstück des Herrn Wedeking errichteten Wohneinheiten tatsächlich kein Zusammenhang der Wohnnutzung mit ansässigen Gewerbebetrieben besteht.



Hansestadt **Lüneburg**

Hansestadt Lüneburg, Am Ochsenmarkt 1, 21335 Lüneburg

An das  
Verwaltungsgericht Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 16  
21337 Lüneburg  
– per EGVP –

Rechtsamt

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

Michael Kahr

Raum 101

Telefon: 04131 / 943-102

Telefax: 04131 / 943-133

Unser Zeichen: 3 Bei 345/23

Ihr Zeichen: 5 A 2189/23

**01.12.2023**

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren  
**Mauer ./. Landkreis Lüneburg,**  
**beigeladen: Hansestadt Lüneburg**  
**– 5 A 2189/23 –**

beantragen wir für die Beigeladene,  
**die Klage abzuweisen.**

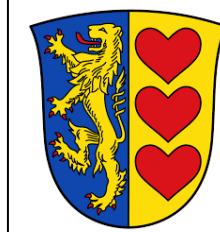
Die Beigeladene schließt sich vollumfänglich den Ausführungen des Beklagten an. Auch der Hansestadt Lüneburg ist es ein wichtiges Anliegen, den gewerblichen Charakter des Plangebiets „Gewerbegebiet westlich der Ilmenau“ zu erhalten und zu schützen.

Im Auftrag  
Michael Kahr  
(Rechtsamtsleiter)

Landkreis Lüneburg - Postfach 1029 – 21335 Lüneburg

An das  
 Verwaltungsgericht Lüneburg  
 Adolph-Kolping-Straße 16  
 21337 Lüneburg  
 – per EGVP –

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren



**Landkreis Lüneburg**  
 Bauamt  
 Auf dem Michaeliskloster 4  
 21335 Lüneburg  
 Raum 12  
 Frau Dr. Hubert  
 Tel: 04131/1812-264  
 Fax: 04131/1812-257  
**Unser Zeichen: Bau/22/12/214**  
**Lüneburg, 08.04.2024**

**Mauer ./. Landkreis Lüneburg, beigeladen: Hansestadt Lüneburg**

**– 5 A 2189/23 –**

überreicht der Beklagte den zwischenzeitlich ergangenen Widerspruchsbescheid vom 05.04.2024. Dieser wurde auf elektronischem Versandwege am gleichen Tage dem Rechtsanwalt der Klägerin übersandt. Der Beklagte hat darin den Widerspruch der Klägerin gegen den Bescheid vom 03.07.2022 unter Bezugnahme auf diesen als unbegründet zurückgewiesen.

Anlage: Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 05.04.2024.

Im Auftrag

Dr. Stephanie Hubert  
 (Leitung Bauamt)

**Hinweis des LJPA:** Vom Abdruck des Widerspruchsbescheids wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass dieser den genannten Inhalt hat und mit einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung versehen wurde.

### Vermerk für die Bearbeitung

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht unter Berücksichtigung des Begehrungs der Mandantin zu begutachten. Es ist zu allen aufgeworfenen Fragen (ggf. hilfsweise oder ergänzend) Stellung zu beziehen. Das Gutachten soll auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens enthalten. Ein Sachbericht ist nicht zu fertigen.
2. Bearbeitungszeitpunkt ist der **18.04.2024**.
3. Mögliche Anträge an ein Gericht sind auszuformulieren.
4. Die Formalien (Unterschriften, Vollmachten, Zustellungen etc.) sind in Ordnung, soweit sich aus dem Aktenstück nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt. Soweit erwähnte Anlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt wurden, ist davon auszugehen, dass sie vollständig beigefügt waren und den angegebenen Inhalt haben. Nicht abgedruckte Passagen und Bestandteile der Akte sind für die Bearbeitung ohne Bedeutung oder zu Prüfungszwecken nicht abgedruckt. Vom Recht auf Akteneinsicht ist kein Gebrauch zu machen. Es ist davon auszugehen, dass die abgedruckten Aktenstücke vollständig sind und darüber hinaus keine weiteren Informationen gewonnen werden können.
5. Die im Sachverhalt enthaltenen tatsächlichen Angaben sind zutreffend, sofern sie nicht bestritten sind. Sollte eine weitere Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten werden, so ist davon auszugehen, dass keine weiteren Angaben erlangt werden können, die über die in dem Aktenauszug enthaltenen hinausgehen.
6. Die behördlichen Zuständigkeiten sind gewahrt. Der Landkreis Lüneburg ist richtiger Beklagter.
7. § 34 Abs. 3a BauGB ist nicht zu prüfen. § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht einschlägig.
8. Die Frage der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Ilmenau“ ist anhand des BauGB in der zum 01.02.2024 geltenden Fassung zu prüfen.
9. Es ist davon auszugehen, dass sich das klägerische Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
10. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Bezirk des Verwaltungsgerichts Lüneburg.
11. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der angestrebten Umwandlung eines Betriebsleiterwohnhauses in allgemeine Wohnungen ohne Bezug zu einem Gewerbebetrieb um eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung einer baulichen Anlage i.S.v. § 59 NBauO handelt.