



EDIFICIA
RECHTSANWÄLTE

Frankfurt

**MATTHIAS M. MÖLLER-
MEINECKE**

Rechtsanwalt &
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
m.moeller@edificia.de

Zweigstelle Worms
RÖDERSTRASSE 18
67549 WORMS

BERTRAND H. PRELL

Rechtsanwalt &
Solicitor (England & Wales)*
b.prell@edificia.de

FÜRSTENBERGERSTR. 168 F
60323 FRANKFURT AM MAIN

Tel. 069 99 9 99 76 70
Fax 069 99 9 99 76 75
info@edificia.de

Internationale Kooperation:

London

LEWIS NEDAS LAW
www.lewisnedas.co.uk

Contact: Ian Coupland
icoupland@lewisnedas.co.uk

Milano

CERUTTI & PARTNERS
www.ceruttilex.it

Contact: Massimo Cerutti
infomilano@ceruttilex.it

Madrid

ALL LAW
www.all-law.es

Contact: César Ayala
casarayala@all-law.es

Rechtsgutachten

Sind ein Nutzungsverbot und eine Beseitigung
von nicht genehmigten Anbauten an die Stadtmauer
und von Baulichkeiten im Landschaftsschutzgebiet
vor der südlichen Stadtmauer von Dreieichenhain anzuordnen?

erstattet von

Rechtsanwalt Matthias Möller-Meinecke,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Worms, den 05. Juni 2020

Zusammenfassung

Das vorliegende Rechtsgutachten wurde durch die Ludwig-Erk-Gesellschaft e.V. aus Dreieich in Auftrag gegeben. Es prüft die Rechtmäßigkeit von Anbauten an der südlichen Stadtmauer von Dreieichenhain und die Pflichten der zuständigen Behörden.

Die Stadtmauer steht in diesem Teil als Kulturdenkmal unter dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes. Bestandteilen dieses Schutzes ist auch der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals.

Die Flächen südlich der Stadtmauer sind Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet »Landkreis Offenbach« vom 13. März 2000). Dort sind insbesondere auch Baumaßnahmen einer naturschutzfachlichen Genehmigungspflicht unterworfen, die nach der einschlägigen Bauordnung keine Genehmigungspflicht unterliegen.

Das Rechtsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass konkret beschriebene Baumaßnahmen südlich der Stadtmauer von Dreieichenhain einer formellen und materiellen Genehmigungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, dem Naturschutzrecht und der Bauordnung des Landes Hessen unterliegen und solche Genehmigungen nicht erteilt wurden.

Das Gutachten muss zur Kenntnis nehmen, dass dieser Sachverhalt sowohl dem Kreisausschuss des Landkreises Offenbach als Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde und untere Denkmalschutzbehörde als auch der Stadt Dreieich seit längerem bekannt ist, diese Behörden aber bislang darauf verzichtet haben, den Verboten und Genehmigungspflichten des Denkmalschutzrechts, des Bauordnungsrechts und des Naturschutzrechts Geltung zu verschaffen.

Das Gutachten bewertet diese Untätigkeit als Verstoß gegen den Verfassungsgrundsatz der Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns, der die zuständigen Behörden verpflichtet, gegen rechtswidrige Zustände zeitnah einzuschreiten.

Das Gutachten zeigt Wege auf, wie die zuständigen Behörden eine gesetzeskonforme Situation wiederherstellen können und welche Pflichten dabei bestehen.

6. Pflichten des Kreisausschusses des Kreises Offenbach und des Magistrats der Stadt Dreieich

Dem Kreisausschusses des Kreises Offenbach obliegen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde (§ 60 Abs. 1 Nr. 1 HBO), untere Denkmalschutzbehörde (§ 4 Abs. 2 S. 1 HessDenkmG) und untere Naturschutzbehörde (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - HAGBNatSchG).

Die Bauaufsicht ist Aufgabe des Staates. Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der aufgrund der Hessischen Bauordnung erlassenen Anordnungen zu sorgen, soweit nicht andere Behörden zuständig sind (§ 61 Abs. 2 S. 1 HBO). Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen; dies gilt auch, soweit eine präventive bauaufsichtliche Prüfung entfällt (§ 61 Abs. 2 S. 2 HBO).

Für Maßnahmen aufgrund des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind die Unteren Denkmalschutzbehörden zuständig, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt (§ 8 Abs. 1 HessDenkmG). Denkmalschutzbehörden haben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ihnen nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich erscheinen, um Kulturdenkmäler zu schützen, zu erhalten und zu bergen sowie Gefahren von ihnen abzuwenden (§ 9 Abs. 1 S. 1 HessDenkmG). Wer eine Maßnahme, die nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz der Genehmigung bedarf, ohne die erforderliche Genehmigung oder im Widerspruch zu den bei der Genehmigung erteilten Bedingungen oder Auflagen durchführt, ist auf Anordnung der Unteren Denkmalschutzbehörde verpflichtet, den alten Zustand wieder herzustellen oder das Kulturdenkmal auf andere Weise entsprechend den Bedingungen oder Auflagen der unteren Denkmalschutzbehörde instand zu setzen (§ 9 Abs. 4 HessDenkmG).

Zuständige Behörde für den Vollzug des Naturschutzrechts ist die untere Naturschutzbehörde (§ 2 Abs. 1 S. 1 HAGBNatSchG). Ist für einen Eingriff in Natur und Landschaft eine Genehmigung nach § 17 Abs. 3 S. 1 BNatSchG erforderlich, so ist sie nur zu erteilen, wenn neben den Voraussetzungen nach § 17 Abs. 3 S. 3 BNatSchG auch § 35 BauGB dem Eingriff gegen steht (§ 7 Abs. 4 S. 1 HAGBNatSchG).

Dem Kreisausschusses des Kreises Offenbach sind die in diesem Rechtsgutachten dargelegt Verletzungen des formellen und materiellen Bauordnungsrechts, Naturschutzrechts und Denkmalschutzrechts seit langem im Detail bekannt.

Dem Kreisausschusses stehen die in diesem Rechtsgutachten aufgezeigten Handlungsmöglichkeiten offen, die Eigentümer bzw. Nutzer der im Widerspruch zu den rechtlichen Vorgaben der Bauordnung, des Denkmalschutzgesetzes und des Naturschutzrechts genutzten Grundstücke nach ihrem Ermessen zur Einhaltung der gesetzlichen Pflichten nach Anhörung anzuhalten und die jeweilige Sachentscheidung für sofort vollziehbar zu erklären.

Der Kreisausschuss ist nach dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) und dem verfassungsrechtlichen Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 20a GG) gehalten, der Missachtung des formellen und materiellen Baurechts, Naturschutzrechts und Denkmalschutzrechts auch zur Vermeidung eines Nachahmungseffekt mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenzutreten.

Der Kreisausschuss ist darüber hinaus verpflichtet, ihm bekannt gewordene Indizien für eine Ordnungswidrigkeit aufzuklären und ein Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen die Verantwortlichen einzuleiten.

Soweit der Magistrat der Stadt Dreieich mit Besitzern bzw. Pächter der im Widerspruch zur rechtlichen Vorgaben der Bauordnung, des Denkmalschutzgesetzes und des Naturschutzrechts genutzten Grundstücke steht, ist er als Behörde den öffentlichen Interessen des Bauordnungsrechts, des Naturschutzrechts und des Denkmalschutzrechts verpflichtet und gehalten, seine vertragsrechtlichen und nebenvertraglichen Rechte zu nutzen, um einen rechtmäßigen Zustand auf den Grundstücken herstellen zu lassen. Dies schließt auch die Nutzung von Kündigungsrechten bestehende Verträge ein.

MÖLLER-MEINECKE & PRELL PARTGmbH

Matthias Möller-Meinecke

Rechtsanwalt . Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Inhaltsverzeichnis

I.	Sachverhalt.....	3
II.	Auftrag.....	12
III.	Rechtliche Beurteilung	12
1.	Denkmalrechtliche Bewertung.....	12
a.	Ungenehmigte Durchbrüche der Stadtmauer und Anbauten an diese	12
(1)	Stadtmauer als Kulturdenkmal.....	13
(2)	Umgestaltung	13
b.	Ungenehmigte Bauten in der Nachbarschaft.....	13
c.	Maßnahmen der Denkmalschutzbehörde	15
2.	Baurechtliche Bewertung.....	16
a.	Voraussetzungen von Nutzungsverbot und Beseitigungsanordnung	16
(1)	Regelungsziel	16
(2)	Tatbestandsobjekte.....	17
(3)	Formelle Illegalität.....	17
(4)	Materielle Illegalität	18
(5)	Verfassungskonforme Auslegung.....	19
b.	Formelle und materielle Rechtswidrigkeit der Vorhaben	20
c.	Ermessen	21
d.	Gleichbehandlungsgrundsatz	22
e.	Anordnung des Sofortvollzuges	24
f.	Berücksichtigung des Verstoßes gegen Naturschutzrecht	25
g.	Gleichheitsgrundsatz	27
3.	Naturschutzrechtliche Bewertung	28
a.	Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde	28
b.	Örtliche Betroffenheit	28
c.	Gültigkeit der Landschaftsschutzverordnung.....	28
d.	Schutzwürdigkeit	29
e.	Adressat der Beseitigungsverfügung.....	29
f.	Verstoß gegen formelles und materielles Naturschutzrecht	30
g.	Abgrenzung zu den im Landschaftsschutzgebiet genehmigungsfreien Handlungen.....	31
h.	Verfassungsrechtlicher Gleichheitsgrundsatz	32
i.	Bestandsschutz.....	33

j.	Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit der Beseitigungsanordnung	33
k.	Verfassungsrechtlicher Verhältnismäßigkeitsgrundsatz	35
l.	Schaffung irreparabler Zustände.....	36
m.	Prozessrechtliches Regel-Ausnahme-Verhältnisses	38
n.	Besonderes öffentliches Interesse	38
o.	Androhung der Ersatzvornahme	39
4.	Pflichtgemäßes Ermessen	39
5.	Bußgeldvorschriften	40
6.	Pflichten des Kreisausschusses des Kreises Offenbach und des Magistrats der Stadt Dreieich	41