



Niedersächsisches Justizministerium

- Landesjustizprüfungsamt -

VR – Klausur

am 16.01.2023

VR I/23 = ÖR 11 am 29. November 2024

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

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

Der Inhalt des Aktenstücks unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

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



Landkreis Osnabrück – Postfach 2509 – 49015 Osnabrück

Frau Referendarin Eller
Fachdienst 12 – Recht
im Hause

Die Landrätin
Fachdienst 6
Planen und Bauen
Bauordnungsamt
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Datum: 16.01.2023

Auskunft erteilt: Herr Baumeister

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
FD 6 – 23 – 06075-22

Durchwahl:
Tel. (0541) 501 6 505
Fax (0541) 501 6 404
E-Mail: baumeister@lkos.de

Liebe Frau Eller,

anliegende Klageschrift nebst Auszügen aus dem dazugehörigen Verwaltungsvorgang übersende ich Ihnen. Mit richterlicher Verfügung vom 17.12.2022 sind wir aufgefordert worden, uns zu der Klage gegen den Kostenbescheid schriftlich bis zum 16.01.2023 zu äußern und zusammen mit unserer Stellungnahme den Verwaltungsvorgang im Original zu übersenden. Das Empfangsbekenntnis ist bereits an das Gericht zurückgeschickt worden. Ich bitte Sie, den Entwurf des notwendigen Schriftsatzes / der notwendigen Schriftsätze hinsichtlich der Klage gegen den Kostenbescheid zu fertigen. Sollten dabei einzelne Rechtsprobleme des Falles unerörtert bleiben, so führen Sie diese bitte im Rahmen eines Vermerks näher aus. Bitte erstellen Sie auch die verwaltungsübliche Begleitverfügung.

Ich bitte Sie, die Aufforderung an Frau Pohlmann, das Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück einzuzäunen, in jedem Fall zu prüfen. Ich bin mir nämlich gar nicht sicher, ob es rechtlich darauf überhaupt ankommt.

Zum Sachverhalt will ich noch Folgendes mitteilen: Bis heute hat Frau Pohlmann den notariellen Kaufvertrag vom 06.09.2021 nicht vorgelegt. Ich habe letzte Woche mit ihr telefoniert. In dem Telefongespräch hat sie mir gegenüber erklärt, dass sie den Kaufvertrag auch im gerichtlichen Verfahren nicht vorlegen werde. Weitere Informationen dazu sind hier nicht vorhanden. Den aktuellen Grundbuchauszug finden Sie im Verwaltungsvorgang.

Ich meine, dass es uns nach der im Vermerk über die Ortsbesichtigung vom 26.09.2022 dargestellten Lage nicht verwehrt war, vom zunächst geplanten gestreckten Verfahren in den Sofortvollzug überzugehen. Die Voraussetzungen eines gestreckten Verfahrens lagen ohnehin nicht vor. Ich sehe auch keine Probleme darin, die Vorhaltekosten ersetzt zu verlangen. Diese beruhen auf dem rechtmäßigen Sofortvollzug. Ein Übergang vom Sofortvollzug in ein erneutes gestrecktes Verfahren ist doch dem Vollstreckungsrecht fremd. Außerdem haben wir Frau Pohlmann darauf hingewiesen, dass sie die erforderliche Absicherung selbst beseitigen kann, wenn sie eine eigene Umzäunung veranlasst.

Bitte beachten Sie auch folgendes: In der Vergangenheit ist es aufgrund eines technischen Defekts öfter zur einer Verwendung falscher Textbausteine hier im Hause gekommen. Bitte haben Sie deshalb ein sorgsames Auge auf den Verwaltungsvorgang. Ihrer Ausarbeitung sehe ich bis 14.00 Uhr entgegen. Der Schriftsatz / die Schriftsätze, der / die das Haus in dieser Angelegenheit verlässt / verlassen, werde ich nach Durchsicht unterzeichnen bzw. digital signieren.

Vielen Dank und freundliche Grüße

Raumeister

(Fachbereichsleiter)



LANDKREIS
OSNABRÜCK

Die Landrätin
Fachdienst 6
Planen und Bauen
Bauordnungsamt
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Sparkasse Osnabrück
IBAN DE69 4305 0001 0001 2178 50
BIC WELADED1BOC
www.landkreis-osnabrueck.de

Landkreis Osnabrück – Postfach 2509 – 49015 Osnabrück

Per Postzustellungsurkunde

Frau
Anke Pohlmann
Lilienstraße 1
49078 Osnabrück



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
FD 6 – 23 – 06075/22

Datum: 06.09.2022

Auskunft erteilt: Herr Baumeister

Grundstück: Bissendorf, Mühlenkamp 23
Gemarkung: Bissendorf
Flur: 89
Flurstück: 16
Baufälliges Gebäude

Durchwahl:
Tel. (0541) 501 6 505
Fax (0541) 501 6 404
E-Mail: baumeister@lkos.de

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der im Bescheid genannten Vorschriften („[...]“) wird im Folgenden zu Prüfungszwecken abgesehen.

Sehr geehrte Frau Pohlmann,

aufgrund der Eingriffsermächtigung des § [...] i.V.m. § [...] erlasse ich gegen Sie in oben genannter Sache folgende

Ordnungsverfügung:

1. Sie werden aufgefordert, das Gebäude auf dem **Grundstück Mühlenkamp 23 in 49143 Bissendorf** einzuzäunen.
2. Für die Einzäunung des Gebäudes setze ich Ihnen eine Frist von **zwei Wochen** ab Zustellung dieser Ordnungsverfügung.
3. Die **sofortige Vollziehung** dieser Ordnungsverfügung wird angeordnet.
4. Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Verfügung drohe ich Ihnen die Ersatzvornahme der genannten Maßnahme durch den Landkreis Osnabrück an. In diesem Fall würden folgende ungefähre Kosten auf Sie zukommen:
 - 1200 € für die Aufstellung des Zauns
 - 50 € wöchentlich für die Vorhaltung des Zauns.

Ich weise Sie darauf hin, dass es sich bei den Kosten um ungefähre Werte handelt, die gegebenenfalls nach oben oder unten korrigiert werden müssen, sobald uns entsprechende Rechnungen vorliegen.

Begründung:

Bei einer Ortsbesichtigung des o.g. Grundstücks am 15.08.2022 fiel auf, dass das dortige Gebäude – ein leerstehendes Wohnhaus – extrem baufällig ist und dadurch eine Gefahr für die Öffentlichkeit besteht. Der Dachstuhl wurde durch einen Brand am 01.05.2022 zerstört und Fensterscheiben sind kaputt, so dass teilweise scharfkantige Elemente hervorragen. Auch das Treppenhaus im Inneren des Gebäudes ist nicht mehr begehbar, ein Treppengeländer fehlt gänzlich. Hiervon gehen Verletzungsgefahren aus.

Da das Grundstück frei begehbar und auch die Eingangstür zum Gebäude nicht verschlossen ist, kann ein Betreten des Ortes durch Dritte (wie beispielsweise spielende Kinder oder Obdachlose) zurzeit nicht ausgeschlossen werden.

Dieser Zustand des Gebäudes verstößt gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften. Gemäß § [...] müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen, und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden.

Aus diesem Grund wurden Sie mit Schreiben vom 19.08.2022 auf den Sachverhalt hingewiesen und gebeten, das Gebäude durch eine Einzäunung abzusichern. Sie teilten unter dem 25.08.2022 mit, dass Sie die Liegenschaft durch notariell beurkundeten Vertrag vom 06.09.2021 an die Grundbesitzgesellschaft Willer und Jäger GbR mit Sitz in Osnabrück veräußert hätten und eine Vormerkung am 29.10.2021 im Grundbuch eingetragen worden sei. Zwar seien Sie noch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, dies sei aber unbeachtlich. Die Erwerberin sei nunmehr für die Sicherung des Gebäudes verantwortlich. Ungeachtet dessen erklärten Sie sich bereit, spätestens am nachfolgenden Nachmittag (26.08.2022) die Türen zum Objekt zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass der Zutritt Unbefugter durch die Errichtung eines Zauns vermieden werde.

Dieser Ankündigung sind Sie – wie bei einer erneuten Ortsbesichtigung am Morgen des 02.09.2022 festgestellt wurde – nicht nachgekommen. Ein bauaufsichtsrechtliches Einschreiten ist daher geboten. Gemäß § [...] haben die Bauaufsichtsbehörden, soweit erforderlich, unter anderem darüber zu wachen, dass Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Ein Verstoß gegen das öffentliche Baurecht liegt wie oben dargelegt vor.

Sie sind als Eigentümerin des Gebäudes ordnungspflichtig. Ihren Einwänden gegen Ihre Verantwortlichkeit für den Zustand des Gebäudes kann nicht gefolgt werden. Von der Behörde kann bei einer drohenden Gefahr nicht verlangt werden, eine vollständige privatrechtliche Prüfung des Sachverhaltes vorzunehmen. Da eine eventuell getroffene privatrechtliche Absprache zum Gefahrübergang nicht nachvollzogen werden kann, ist die Heranziehung des offiziell im Grundbuch eingetragenen Eigentümers des Grundstücks rechtmäßig. Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass im Grundbuch bereits drei vorherige Eigentumsübertragungsvormerkungen wieder gelöscht wurden und somit die erneute Eigentumsübertragungsvormerkung differenziert zu betrachten ist.

Es ist nicht ersichtlich, dass neben Ihnen weitere Personen für die Gefahrenbeseitigung verantwortlich wären. Die einzig ernstlich in Betracht kommende Grundbesitzgesellschaft Willer und Jäger GbR ist nicht Zustandsverantwortliche, da nichts dafür spricht, dass sie mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags schon Inhaberin der tatsächlichen Gewalt geworden ist. Es entspricht nicht den gewohnten Gepflogenheiten, dass ein Erwerber vor Zahlung des Kaufpreises und Eintragung im Grundbuch die tatsächliche Sachherrschaft über das Grundstück erhält. Entsprechende Unterlagen, aus denen sich etwas anderes ergeben könnte, insbesondere den notariellen Kaufvertrag, haben Sie nicht beigebracht.

Der auffällige Zustand des Gebäudes stellt eine konkrete Gefahr für Leib und Leben von Passanten dar, welche sich aufgrund des nicht gesicherten Zustands des Grundstücks und des Gebäudes Zutritt zum Gebäudeinneren verschaffen können. Ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde ist nach pflichtgemäßem Ermessen vorliegend geboten, um Gefahren für Leib und Leben der Bevölkerung abzuwenden. Der Aufwand für Sie, eine Einzäunung um das Gebäude zu errichten und eine Begutachtung durch einen Sachverständigen zu veranlassen, ist dagegen gering. Mildere Mittel sind nicht ersichtlich.

Insbesondere scheidet ein Verschließen der Fenster und Türen mit Brettern als Sicherungsmaßnahme aus, da das Dach nach oben hin offen ist und ein Einsteigen über dieses – auch aufgrund der noch vorhandenen Außentreppe zu einem Balkon in der ersten Etage – ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung gemäß § [...] wird gewährleistet, dass die Umsetzung der Maßnahme nicht durch etwaige Rechtsbehelfe verzögert wird. Aufgrund der drohenden erheblichen Gefahren für Leib und Leben ist ein sofortiges Tätigwerden unerlässlich.

Die Androhung der Festsetzung einer Ersatzvornahme beruht auf §§ [...]. Die Wahl des Zwangsmittels ist aufgrund der besonderen Gefahrensituation gerechtfertigt und in diesem Fall das geeignete Mittel, dieser Ordnungsverfügung Nachdruck zu verleihen und die von dem o.g. Gebäude ausgehenden Gefahren für Leib und Leben schnellstmöglich zu beseitigen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe Klage erheben. Die **Klage** ist beim **Verwaltungsgericht Göttingen, Berliner Str. 5, 37073 Göttingen**, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu erheben. [...]

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der ordnungsgemäßen weiteren Ausführungen der Rechtsbehelfsbelehrung, insbesondere zur elektronischen Klageerhebung, („[...]“) wird abgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Baumeister

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass der Bescheid vom 06.09.2022 Frau Pohlmann am 07.09.2022 ordnungsgemäß zugestellt worden ist.

Landkreis Osnabrück – Postfach 2509 – 49015 Osnabrück



**LANDKREIS
OSNABRÜCK**

**Fachdienst 6
Planen und Bauen
Bauordnungsamt**

Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Datum: 26.09.2022

Auskunft erteilt: Frau Stadler

Durchwahl:
Tel. (0541) 501 6 508
Fax (0541) 501 6 409
E-Mail: stadler@lkos.de

Az.: FD 6 – 23 – 06075-22

Kopie für
die Akte

Grundstück: Bissendorf, Mühlenkamp 23

Gemarkung: Bissendorf

Flur: 89

Flurstück: 16

Baufälliges Gebäude

1.) Vermerk über Ortsbesichtigung

Am: 26.09.2022, 9 bis 10 Uhr

Anwesende: Herr Huber (Gemeinde Bissendorf) und Unterzeichnerin (Fachdienst 6)

Am heutigen Tag haben Herr Martin Huber (Bürgermeister der Gemeinde Bissendorf) und ich eine Ortsbesichtigung des im Mühlenkamp 23 in 49143 Bissendorf gelegenen Grundstücks durchgeführt. Anlass hierfür war die Überprüfung, ob Frau Pohlmann ihrer erneut erfolgten telefonischen Ankündigung vom 22.09.2022, sie werde der Anordnung vom 06.09.2022 Folge leisten und über das Wochenende (24.09.2022 bis 25.09.2022) einen Zaun um das Gebäude auf o.g. Grundstück errichten und die Eingangstüren zum Gebäude verschließen, nachgekommen ist. In dem vorgenannten Telefonat hatte ich ihr nochmals die Notwendigkeit der Maßnahme eingehend erläutert. Es wurde bei der Ortsbesichtigung aber dennoch festgestellt, dass eine Absicherung des Gebäudes nicht erfolgt ist. Um den Zustand des Gebäudes neuerlich in Augenschein zu nehmen, betraten wir das Gebäude durch die unverschlossene, leicht zu öffnende vordere Eingangstür. Die Sachlage schien zunächst unverändert. Die Fensterscheiben waren weiterhin zerborsten und scharfkantige Glasteile ragten aus den Fensterrahmen hervor und lagen auf dem Fußboden verstreut. Das Treppenhaus wirkte weiterhin unbegebar und hatte kein Treppengeländer. Der Dachstuhl befand sich in einem desaströsen Zustand. Es ist davon auszugehen, dass er jederzeit vollständig einstürzen kann. Die Dachbalken wurden durch das Feuer stark beschädigt. Eine Besichtigung des Obergeschosses erfolgte aus Eigenschutz nicht. Das Dach wurde durch den Brand zwar weitestgehend zerstört, so dass die obere, erste Etage des Gebäudes nach außen hin offen ist. Dennoch befinden sich noch einige Dachziegel auf dem zerstörten Dach, die – im Vergleich zu der Ortsbesichtigung am 15.08.2022 – weiter nach unten abgerutscht sind und nun jederzeit

herunterstürzen könnten. Es konnten im Erdgeschoss zudem Spuren eines unbefugten Zutritts durch Menschen festgestellt werden, die bei der Ortsbesichtigung am 15.08.2022 noch nicht vorhanden waren. So befanden sich in mehreren Räumen Stranddecken sowie leere Plastikflaschen, Bierdosen und Essensverpackungen. Ferner lagen Comic-Hefte und Spielfiguren auf dem Boden.

Die Gefährdungslage hat sich aus unserer Sicht daher massiv verschärft. Es muss jederzeit mit einem (weiteren) unbefugten Betreten des Gebäudes gerechnet werden. Wenn ein verlassener Ort einmal durch Kinder, Jugendliche oder Obdachlose entdeckt worden ist, ist nach allgemeiner Lebenserfahrung damit zu rechnen, dass er zeitnah wieder aufgesucht wird, zumal dort (wiederverwendbare) Gegenstände zurückgelassen wurden. Dies gilt hier insbesondere auch deshalb, weil das Gebäude an einer Straße in einem bebauten Gebiet liegt und durch zahlreiche hohe Pflanzen vor Blicken geschützt ist.

Es ist daher zur Verhütung von Verletzungsgefahren ein sofortiges Handeln geboten und eine Einzäunung des Gebäudes so schnell wie möglich durch einen Beauftragten zu veranlassen. Die Ersatzvornahme soll ohne ein vorausgehendes Handlungsgebot sofort vollstreckt werden. Es liegt Gefahr im Verzug vor. Ein entsprechender Auftrag wurde noch heute an die Firma Kellermann Bau GmbH vergeben, die morgen früh um 10.00 Uhr mit den Arbeiten beginnen wird, die erwartungsgemäß nicht länger als eine Stunde dauern. Ein Unternehmen, das noch heute eine Einzäunung vornehmen kann, konnte trotz intensiver Bemühungen nicht gefunden werden. Mit einem zeitnahen Tätigwerden von Frau Pohlmann ist nicht zu rechnen. Sie war den heutigen Tag telefonisch nicht erreichbar.



Helga Stadler

(Amtsinspektorin, Fachdienst 6)

- 2.) Abschrift v. 1.) an Gemeinde Bissendorf – Herrn Huber – z.K.
- 3.) Abschrift v. 1.) an Eigentümerin (Anke Pohlmann, Bl. 3 d.A.) z.K. **mit Zusatz: „Ich weise darauf hin, dass es Ihnen freisteht, jederzeit die Ersatzvornahme zu beenden und selbst eine Einzäunung aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen.“**
- 4.) Abschrift v. 1.) mit Abschrift von Zusatz zu 3.) an Herrn Baumeister z.K. u.w.V.
- 5.) Wiedervorlage: 3 Monate (Sachstand?)

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass die Firma Kellermann Bau GmbH die Arbeiten auftragsgemäß am Morgen des 27.09.2022 zwischen 10:00 Uhr und 11:00 Uhr ausgeführt hat.

Landkreis Osnabrück – Postfach 2509 – 49015 Osnabrück

Per Postzustellungsurkunde

Frau
Anke Pohlmann
Lilienstraße 1
49078 Osnabrück



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
FD 6 – 23 – 06075/22

Grundstück: Bissendorf, Mühlenkamp 23
Gemarkung: Bissendorf
Flur: 89
Flurstück: 16
Baufälliges Gebäude

Sehr geehrte Frau Pohlmann,

nach Durchführung der Ersatzvornahme am 27.09.2022 ergeht folgender

Kostenbescheid:

1. Die Kosten der Ersatzvornahme betragen **1.513,68 €** und sind von Ihnen zu tragen.
2. Hiermit fordere ich Sie auf, den Betrag in Höhe von 1.513,68 € innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt dieses Bescheids auf das oben angeführte Konto des Landkreises Osnabrück unter Angabe des Kassenzeichens 004574052022-1 einzuzahlen.

Begründung:

Auf der Grundlage der Ordnungsverfügung vom 06.09.2022 wurde die Ersatzvornahme am 27.09.2022 durch die Firma Kellermann Bau GmbH aus Osnabrück ausgeführt. Die



**LANDKREIS
OSNABRÜCK**

Die Landrätin
Fachdienst 6
Planen und Bauen
Bauaufsicht
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Sparkasse Osnabrück
IBAN DE69 4305 0001 0001 2178 50
BIC WELADED1BOC
www.landkreis-osnabrueck.de

Datum: 17.11.2022

Auskunft erteilt: Herr Baumeister

Durchwahl:
Tel. (0541) 501 6 505
Fax (0541) 501 6 404
E-Mail: baumeister@lkos.de

Notwendigkeit dieser Maßnahme wurde Ihnen mit Ordnungsverfügung vom 06.09.2022 sowie in einem Telefonat am 22.09.2022 erläutert.

Die Kosten der Ersatzvornahme berechnen sich wie folgt:

- Aufbau Bauzaun (112m) gesamt 1.148,- €
- Vorhalten Bauzaun (27.09.2022 bis 17.10.2022) gesamt 124,- €

gesamt: 1.272,- € zzgl. 19 % MwSt. (241,68 €) auf Position 1) und 2).

Damit sind durch die durchgeführte Ersatzvornahme Kosten in Höhe von insgesamt 1.513,68 € entstanden.

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass die angesetzten Kostenpositionen der Höhe nach nicht zu beanstanden sind und der Gesamtbetrag rechnerisch zutreffend ermittelt wurde.

[...]

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der Ermächtigungsgrundlage („[...]“) sowie der weiteren Ausführungen wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Sollten Sie der Zahlungsaufforderung nicht nachkommen, werde ich den festgesetzten Betrag im Wege der Verwaltungsvollstreckung bei Ihnen betreiben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

[...]

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung wird abgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Baumeister

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass der Kostenbescheid am 18.11.2022 ordnungsgemäß an Frau Pohlmann zugestellt wurde.

Anwaltskanzlei Jakob Friedländerper beA

An das
Verwaltungsgericht Osnabrück
Hakenstraße 15
49074 Osnabrück

Jakob Friedländer

Rechtsanwalt

Johannistorwall 21
49074 OsnabrückTelefon: 0541/24613-0
Telefax: 0541/24613-10Bankverbindung:
Sparkasse Osnabrück
IBAN.: DE69 4305 0001 7056 4258 33
BIC: NOLADED1BOC

Az.: AP/173/22

Datum: 16.12.2022

KLAGE

der Frau Anke Pohlmann, Lilienstraße 1, 49078 Osnabrück,

– Klägerin –

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Jakob Friedländer, Johannistorwall 21, 49074 Osnabrück,

gegen

den Landkreis Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, vertreten durch die Landrätin,

– Beklagter –

wegen: Kostenbescheids.

Namens und mit beigefügter Vollmacht der Klägerin wird beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 17.11.2022 aufzuheben.**Begründung:****I.**

Die Darstellung des Sachverhalts in der Ordnungsverfügung vom 06.09.2022 ist im Wesentlichen zutreffend und wird wie folgt ergänzt:

Mit Schreiben des Beklagten vom 26.09.2022 (der Klägerin zugegangen am 28.09.2022) erfuhr die Klägerin, dass der Beklagte nach einer neuerlichen Ortsbesichtigung am 26.09.2022 die Firma Kellermann Bau GmbH mit der Einzäunung des streitgegenständlichen Gebäudes beauftragt hat und das Gebäude am 27.09.2022 im Wege der Ersatzvornahme eingezäunt wurde (vgl. Anlage **K1**).

In der Folgezeit entschied die Grundbesitzgesellschaft Willer und Jäger GbR im Einvernehmen mit der Klägerin, das Objekt umbauen zu lassen. Eine im Rahmen der Umbaumaßnahmen durchgeführte fachliche Begutachtung des Gebäudes bestätigte, dass an dem Bauwerk keine statisch relevanten Schäden erkennbar sind, die die Standfestigkeit des Gebäudes gefährden. Die vom Feuer betroffenen Teile des Dachstuhls sollten zeitnah wieder aufgebaut werden. Am 17.10.2022 begannen die Umbaumaßnahmen und das Grundstück wurde am selben Tag zur Sicherung der Baustelle eingezäunt. Dies teilte die Klägerin dem Beklagten mit Schreiben sowie Telefonat vom gleichen Tage mit (vgl. Anlage **K2**). Der von der Firma Kellermann Bau GmbH errichtete Zaun wurde am 18.10.2022 durch den Beklagten abgebaut.

Mit Schreiben vom 24.10.2022 bezifferte der Beklagte unter Vorlage der Rechnung der Firma Kellermann Bau GmbH vom 21.10.2022 die durch die Aufstellung des Zauns entstandenen Kosten mit 1.513,68 € (vgl. Anlage **K3**). Von der eröffneten Möglichkeit zur Stellungnahme in diesem Schreiben machte die Klägerin keinen Gebrauch.

Mit Kostenbescheid vom 17.11.2022 erfolgte die angekündigte Festsetzung (vgl. Anlage **K4**).

II.

Der Bescheid vom 17.11.2022 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten.

Wie bereits im Rahmen der Anhörung vor Erlass der Ordnungsverfügung vom 06.09.2022 mit Schreiben vom 25.08.2022 angeführt, hat die Klägerin das streitgegenständliche Grundstück mit notariellem Vertrag vom 06.09.2021 an die Grundbesitzgesellschaft Willer und Jäger GbR verkauft und aufgelassen. Damit ist die Klägerin nicht mehr für den Zustand des Gebäudes verantwortlich. Sie kann im ordnungsrechtlichen Sinne nicht mehr als Eigentümerin angesehen werden, auch wenn sie – aufgrund von zahlreichen

Verzögerungen im Eintragungsprozess – bis heute als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist. Es darf ausschließlich an die wirtschaftliche Eigentümerstellung angeknüpft werden. Nach dem Verkauf des Grundstücks ist dieses samt Gebäude wirtschaftlich der Erwerberin zuzurechnen, die auch schon seit Vertragsschluss auf dem Papier einen Umbau des Gebäudes plant und es damit wirtschaftlich nutzt. Zugunsten der Erwerberin ist seit dem 29.10.2021 eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Die Inanspruchnahme der Klägerin scheidet zudem daran, dass sie nach dem Verkauf weder rechtliche noch tatsächliche Einflussnahmemöglichkeiten auf die betreffende Grundstücksfläche hat. Der Gefahrübergang sollte ausweislich des notariellen Kaufvertrags – auch wenn dies unüblich ist – bereits mit Vertragsschluss erfolgen. Hinzukommt, dass in dem notariellen Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der Erwerberin des Grundstücks vereinbart wurde, dass ihr (der Erwerberin) ab Vertragsschluss die Verkehrssicherungspflichten obliegen. Die Klägerin trifft damit keine Pflicht mehr, von dem Gebäude ausgehende Gefahren zu beseitigen.

Ferner ist das Verlangen, das Gebäude einzuzäunen, völlig überzogen. Es hätte ausgereicht, das Grundstück mittels eines rot-weißen Flatterbandes abzusperren. Jedes Kind weiß, dass man ein derartig abgesichertes Grundstück nicht betreten darf.

Es war auch nicht notwendig, im Wege des Sofortvollzugs gegen die Klägerin vorzugehen. Es ist nicht erkennbar, warum es der Beklagte plötzlich so eilig mit der Absperrung des Gebäudes hatte. Die erstmalige Feststellung des Zustands des Gebäudes am 15.08.2022 hat der Beklagte nicht zum Anlass genommen, sofort einzuschreiten, sondern hat die Klägerin zunächst angehört und erst am 06.09.2022 eine entsprechende Ordnungsverfügung erlassen. Bis zur Ersatzvornahme am 27.09.2022 waren sogar noch drei weitere Wochen verstrichen. Man hätte daher auch im gestreckten Verfahren vorgehen können.

Die Durchführung der Ersatzvornahme als solche war zudem nicht notwendig. Dem Beklagten wäre es zumutbar gewesen, noch 2 bis 3 Werktage zuzuwarten, nachdem die Klägerin mehrmals erklärt hat, für die Einzäunung der Liegenschaft Sorge zu tragen. Den erforderlichen Bauzaun hätte die Klägerin – wie mit Fax von 15.00 Uhr am 27.09.2022 angekündigt – definitiv bis spätestens zum 30.09.2022 aufgestellt bzw. aufstellen lassen (vgl. Anlage **K5**). Indem der Beklagte die Umzäunung des Grundstücks am Nachmittag

des 26.09.2022 für den Morgen des 27.09.2022 veranlasste, hat er der Klägerin in rechtswidriger Weise die Möglichkeit genommen, den Zaun selbst aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen.

Schließlich kann der Beklagte nicht den Ersatz der Kosten für das dreiwöchige Vorhalten des Zauns verlangen. Sie beruhen nicht auf einer rechtmäßig im Sofortvollzug durchgeführten Ersatzvornahme. Das Vorhalten des Bauzauns als Dauermaßnahme hätte nur aufgrund einer zu erlassenden Grundverfügung im gestreckten Verfahren rechtmäßig erfolgen können, nachdem die gegenwärtige Gefahr als Voraussetzung eines Sofortvollzugs durch die Aufstellung des Bauzauns beseitigt wurde. Der Beklagte hätte vom Sofortvollzug wieder in ein gestrecktes Verfahren übergehen müssen. Dies ist jedoch nicht erfolgt, so dass die Vorhaltekosten nicht ersatzfähig sind. Die Inauftraggabe einer solchen Dauermaßnahme ist auch unverhältnismäßig. Zudem sind die Vorhaltekosten schon nicht durch die Ersatzvornahme entstanden, da sie nicht bei der Vollstreckung des Gebots zur Einzäunung des Gebäudes entstanden sind, sondern nur bei der Aufrechterhaltung der Umzäunung.

Jakob Friedländer
(Rechtsanwalt)

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der Anlagen K1 bis K5 wird abgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Klage am 16.12.2022 ordnungsgemäß elektronisch beim VG Osnabrück eingegangen ist.

Es ist ferner davon auszugehen, dass Frau Pohlmann im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen und eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Willer und Jäger GbR am 29.10.2021 eingetragen worden ist.

Bearbeitungsvermerk

1. Sie sind Frau Referendarin Eller und haben die ihr von Herrn Baumeister gestellten Aufgaben zu erfüllen.
2. Bearbeitungszeitpunkt ist der **16.01.2023**.
3. Die Formalien (Zustellungen (auch per beA), Unterschriften, Vollmachten usw.) sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt.
4. Es ist davon auszugehen, dass die vorgetragenen tatsächlichen Angaben zutreffend sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt etwas anderes ergibt.
5. Falls Sie eine weitere Sachverhaltsaufklärung für erforderlich halten, ist davon auszugehen, dass weitere Informationen nicht erlangt werden konnten, die über die in dem Aktenauszug enthaltenen hinausgehen.
6. Soweit in dem Aufgabentext Unterlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt oder in sonstiger Weise inhaltlich wiedergegeben sind, sind diese Unterlagen bzw. ihre nicht abgedruckten oder wiedergegebenen Teile für die Bearbeitung ohne Bedeutung. Soweit der Inhalt nicht abgedruckter Unterlagen wiedergegeben wird, ist die Wiedergabe zutreffend.
7. Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (z. B. Beweislast, Qualität der Beweismittel) zu erstellen.
8. Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist in jedem Fall zur Begründetheit – ggf. in einem Vermerk – Stellung zu nehmen. Es ist in jedem Fall – ggf. in einem Vermerk – auf sämtliche im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen.
9. Es ist davon auszugehen, dass
 - der Landkreis Osnabrück die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist;
 - der Landkreis Osnabrück richtiger Klagegegner ist;
 - das Verwaltungsgericht Osnabrück sachlich und örtlich zuständig für die anhängige Klage ist;
 - die Auftragsvergabe an die Firma Kellermann Bau GmbH rechtlich nicht zu beanstanden ist;
 - Frau Pohlmann gegen die Ordnungsverfügung vom 06.09.2022 am 16.12.2022 Widerspruch erhoben hat.
10. Auf den anliegenden Kalender 2022 wird hingewiesen.

Kalender 2022

Januar								Februar								März								
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		
52					1	2	5		1	2	3	4	5	6	9		1	2	3	4	5	6		
1	3	4	5	6	7	8	9	6	7	8	9	10	11	12	13	10	7	8	9	10	11	12	13	
2	10	11	12	13	14	15	16	7	14	15	16	17	18	19	20	11	14	15	16	17	18	19	20	
3	17	18	19	20	21	22	23	8	21	22	23	24	25	26	27	12	21	22	23	24	25	26	27	
4	24	25	26	27	28	29	30	9	28							13	28	29	30	31				
5	31																							
April								Mai								Juni								
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		
13				1	2	3	17							1	22			1	2	3	4	5		
14	4	5	6	7	8	9	10	18	2	3	4	5	6	7	8	23	6	7	8	9	10	11	12	
15	11	12	13	14	15	16	17	19	9	10	11	12	13	14	15	24	13	14	15	16	17	18	19	
16	18	19	20	21	22	23	24	20	16	17	18	19	20	21	22	25	20	21	22	23	24	25	26	
17	25	26	27	28	29	30		21	23	24	25	26	27	28	29	26	27	28	29	30				
								22	30	31														
Juli								August								September								
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		
26				1	2	3	31	1	2	3	4	5	6	7	35				1	2	3	4		
27	4	5	6	7	8	9	10	32	8	9	10	11	12	13	14	36	5	6	7	8	9	10	11	
28	11	12	13	14	15	16	17	33	15	16	17	18	19	20	21	37	12	13	14	15	16	17	18	
29	18	19	20	21	22	23	24	34	22	23	24	25	26	27	28	38	19	20	21	22	23	24	25	
30	25	26	27	28	29	30	31	35	29	30	31					39	26	27	28	29	30			
Oktober								November								Dezember								
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		
39					1	2	44		1	2	3	4	5	6	48				1	2	3	4		
40	3	4	5	6	7	8	9	45	7	8	9	10	11	12	13	49	5	6	7	8	9	10	11	
41	10	11	12	13	14	15	16	46	14	15	16	17	18	19	20	50	12	13	14	15	16	17	18	
42	17	18	19	20	21	22	23	47	21	22	23	24	25	26	27	51	19	20	21	22	23	24	25	
43	24	25	26	27	28	29	30	48	28	29	30					52	26	27	28	29	30	31		
44	31																							

Fest- und Feiertage 2022:

01.01.	Neujahr	05./06.06.	Pfingsten
15.04.	Karfreitag	03.10.	Tag der Deutschen Einheit
17./18.04.	Ostern	31.10.	Reformationstag
01.05.	Maifeiertag	25./26.12.	Weihnachten
26.05.	Christi Himmelfahrt		