



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Ausgewählte Probleme des § 35 Abs. 4 – 6 BauGB, insbesondere die Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach Abs. 5 Satz 2 u. 3

Dr. Felix Pauli
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



- Begünstigung sonstiger Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB.
- Weitere, für privilegierte und sonstige Vorhaben geltende Anforderungen nach § 35 Abs. 5 BauGB.
 - Insbesondere die Rückbauverpflichtung und deren Sicherung.



➤ Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB

Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Bei § 35 Abs. 4 BauGB handelt es sich um die gesetzliche Ausgestaltung der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze des **Bestandsschutzes** und der eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition (BVerwG, Beschl. v. 22.03.2007 – 4 B 14/07).
- Als Ausnahmeregelung ist § 35 Abs. 4 BauGB **eng auszulegen** (OVG Münster, Beschl. v. 09.10.2008 – 10 A 731/07).
- Die einzelnen Fallgestaltungen des Abs. 4 Satz 1 sind **nicht kombinierbar**.



- Auch die von Abs. 4 erfassten Vorhaben sind im Außenbereich nicht privilegiert zulässig; es liegen aber Gründe für eine **Besserstellung gegenüber den übrigen „sonstigen“ Vorhaben** vor.

- Diese Besserstellung wird durch eine **Ausblendung einzelner Belange** erreicht:
 - Widerspruch zu den Darstellungen des FNP.
 - Widerspruch zu den Darstellungen/Festsetzungen des Landschaftsplans.
 - Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft.
 - Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Was bedeutet „ausblenden“?

➤ **Streitig!**



➤ **VGH München, Urt. v. 02.03.2010 – 1 B 06.220:**

Einem nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB begünstigten (teilprivilegierten) Vorhaben darf nur eine **Beeinträchtigung** der in der Vorschrift genannten Belange nicht entgegengehalten werden.

Das **Entgegenstehen** eines dieser Belange führt gleichwohl zur **Unzulässigkeit** des begünstigten Vorhabens.

Dies folgt zwingend aus der Stellung der begünstigten Vorhaben zwischen den privilegierten und den sonstigen Vorhaben.

Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Beispiel: Standort ist im FNP qualifiziert anderweitig verplant.





➤ **A. A. BVerwG, Urt. v. 17.02.2011 – 4 C 9.10:**

Die in § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange sind – **unabhängig von ihrem Gewicht** – schlechthin unbeachtlich.

- **Wortlaut** spricht für ein „Beiseiteschieben“ der betreffenden öffentlichen Belange.
- Auch die rechtssystematischen Überlegungen des VGH sind nicht überzeugend. Denn die Regelung des Abs. 4 beinhaltet eine **konkret standortbezogene Begünstigung**, weil eine Bebauung im Außenbereich schon vorhanden ist oder war.
- Es besteht auch kein praktisches Bedürfnis für eine Differenzierung hinsichtlich der Darstellungen des FNP. Denn die Gemeinde hat die Möglichkeit, auf der Grundlage der (qualifizierten) Darstellungen des FNP einen **Bebauungsplan** aufzustellen.

Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Anknüpfungspunkt ist eine im Außenbereich **vorhandene Bebauung**.





➤ „In zulässiger Weise errichtet“:

- Gilt für alle Fallgestaltungen des Satz 1 – mit Ausnahme von **Nr. 4**.
- In zulässiger Weise errichtet worden ist ein Gebäude, das
 - zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt wurde und damit **formell legal** war
 - **oder** aber über einen mehr als nur kurzen Zeitraum den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprach und damit **materiell legal** war.
- Die erteilte Genehmigung oder die in der Vergangenheit gegebene Genehmigungsfähigkeit schützen das Gebäude gegenüber einer Beseitigungsanordnung (BVerwG, Beschl. v. 05.06.2007 – 4 B 20/07).



➤ **Bestandsschutz darf nicht erloschen sein.**

- Nr. 1: Zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz eines zulässigerweise errichteten Gebäudes.
- Nr. 2: Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes.
- Nr. 3: Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Gebäudes.
- Nr. 4: Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten Gebäuden (Besonderheit s. u.).
- Nr. 5: Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes.
- Nr. 6: Bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs.



➤ Mögliche Gründe für eine Einbuße des Bestandsschutzes:

- Aufgabe der **privilegierten** Nutzung.
 - Vom Bestandsschutz gedeckt ist nur die nach **Art und Umfang unveränderte** Nutzung.
 - Wird ein Gebäude, das bisher privilegiert genutzt wurde, für einen anderen Zweck genutzt, so liegt hierin zugleich eine **Funktionsänderung**, die zu einer **Entprivilegierung** führt. Damit erledigt sich der Bestandsschutz (BVerwG, Beschl. v. 09.09.2002 – 4 B 52/02).
 - **Ausnahme:** Nutzungsänderung ist ihrerseits genehmigungsfähig.



- **Endgültige Nutzungsaufgabe:**

- Maßgeblich ist (unabhängig von starren Fristen), ob nach der **Verkehrsauffassung** mit der Wiederaufnahme einer gleichartigen Nutzung zu rechnen ist.
- Mit zunehmendem **Zeitablauf** ist im Regelfall in abnehmendem Maß mit einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen (OVG Münster, Urt. v. 21.11.2005 – 10 A 1166/04).
- Eine Aufgabe der Wohnnutzung ist regelmäßig erst dann anzunehmen, wenn das Gebäude in einer Weise **dem Verfall preisgegeben** wird, der auch nach Außen hin verdeutlicht, dass eine Wiederaufnahme der unterbrochenen Nutzung offensichtlich nicht mehr gewollt ist (OVG Münster, Urt. v. 14.03.1997 – 7 A 5179/95).



- **Verfall der Gebäudesubstanz:**
 - Baubestand muss **funktionsgerecht nutzbar** sein.
 - **Standicherheit** des Gebäudes insgesamt.
 - Hoher Renovierungs- und Sanierungsbedarf unschädlich (VG Arnsberg, Urt. v. 06.03.2012 – 4 K 1105/11).



➤ Ausnahme: § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB:

- „... ,auch wenn sie **aufgegeben** sind, ...“
- Zweck der Vorschrift ist es, dem **drohenden Verfall von Baudenkmälern** und anderen kulturell bedeutsamen Bauwerken **vorzubeugen**.
- Tragender Grund für die Begünstigung von Änderungen oder Nutzungsänderungen ist die **Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes** wegen seiner die Kulturlandschaft prägender Wirkung.
- Anknüpfungspunkt ist also nur ein vorhandenes Gebäude, bei dem für **Erhaltungsmaßnahmen** überhaupt noch Raum ist.



- Neu eingefügter **Satz 2** durch die **BauGB-Novelle 2013**:
- Ausgangslage: **Satz 1 Nr. 1** ermöglicht nur die Änderung der bisherigen Nutzung bei **erhaltenswerter Bausubstanz**.

„In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satz 1 auch für die **Neuerrichtung** eines Gebäudes im Sinne des Abs. 1 Nr. 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude **vom äußeren Erscheinungsbild** auch zur Wahrung der Kulturlandschaft **erhaltenswert** ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nr. 1 lit. b) bis g) gilt entsprechend.“

Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung, BT-Drucks. 17/11468:

Satz 1 Nr. 1 begünstigt nur Nutzungsänderungen bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz. Oft jedoch ist die optisch intakte Bausubstanz marode, so dass nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt. Um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen, soll im Einzelfall auch eine Neuerrichtung begünstigt werden.



➤ § 35 Abs. 5 BauGB

Weitere Anforderungen nach § 35 Abs. 5 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Abs. 5 **Satz 1** setzt die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Abs. 1 bis 4 voraus.
- Die Vorschrift enthält also **keine zusätzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen**, sondern lediglich die Verpflichtung zu einer bestimmten, den Außenbereich schonenden Bauausführung (Söfker, in: E/Z/B/K, BauGB, Band II, Stand Sept. 2010, § 35 Rn. 165).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Satz 2:

„Für Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine **Verpflichtungserklärung** abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen (...).“

➤ Satz 3:

„Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landerecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die **Einhaltung** der Verpflichtung nach Satz 2 (...) **sicherstellen.**“

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- **Anwendungsbereich:** Privilegierte Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 2 – 6.
 - Nicht erfasst sind: Land- u. Forstwirtschaft, Kernenergie und Solaranlagen.
- Praxisrelevant insbesondere bei Windenergieanlagen (WEA):
 - Deutschlandweit bereits über 23.000 WEA errichtet.
 - Rückbaukosten: Mindestens 30.000 € pro Megawatt der WEA.

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Regelungszweck?

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Eigenständige **städtebauliche Regelung** des Außenbereichsschutzes (BVerwG, Urt. v. 17.10.2012 – 4 C 5/11).
- **Abzugsgrenzen** von Eingriffsbefugnissen der bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehr.
 - **Bauordnungsrechtliche** Beseitigungsanordnung (§ 61 Abs. 1 BauO NW):
 - Formell illegal.
 - Materiell illegal.
 - Ermessen.

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- **Immissionsschutzrechtliche** Beseitigungsanordnung:
 - **Nach Betriebseinstellung** (§ 5 Abs. 3 i. V. m. § 17 Abs. 4a BImSchG):
 - Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Betriebsgeländes.
 - Nachsorgeanordnungen nur innerhalb eines Jahres möglich.
 - Sicherheitsleistung nur bei Abfallentsorgungsanlagen.
 - Bei formell und materiell **illegalem Betrieb** (§ 20 Abs. 2 BImSchG).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Anders als die bauordnungsrechtliche Beseitigungsanordnung zielt § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB nicht auf die baupolizeiliche **Gefahrenabwehr**, die im Ermessen steht.
- Ziel der „größtmöglichen Schonung“ des Außenbereichs.
- Das der Verpflichtungserklärung korrespondierende Beseitigungsgebot entspricht dem Anliegen der **Bodenschutzklausel** und dem **Verursacherprinzip** (BT-Drucks. 15/2250 S. 56).
- Vgl. auch das **Rückbau- u. Entsiegelungsgebot** nach **§ 179 BauGB** (2013)
- sowie **§ 249 Abs. 2 BauGB** (2011).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Verpflichtungserklärung

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Verpflichtungserklärung (§ 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB):

- Verpflichtungserklärung ist **konstitutiv** für die Genehmigungserteilung (BVerwG, Urt. v. 17.10.2012 – 4 C 5/11).
- Bei WEA: Gebundene Entscheidung nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG.
- Berkemann: „Gesetzestechnischer Trick“. Es ist ungewöhnlich, dass der Bauherr sich vorab verpflichtend erklären muss, **erst später eintretende Rechtsfolgen** für sich zu akzeptieren (Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 439).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Rechtsnatur der Verpflichtungserklärung?

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Öffentlich-rechtlicher Vertrag?
- Öffentlich-rechtliches Schuldversprechen?
- Einseitige öffentlich-rechtliche Willenserklärung?
- „Rechtsmittelverzicht“ ggü. Beseitigungsanordnung?

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ BVerwG, Urt. v. 17.10.2012 – 4 C 5/11:

- **Anerkenntnis** der Rückbaupflicht.
- Prävention.
- **Kein** vollstreckbarer Titel, **keine** dingliche Wirkung.
- Sie bewirkt zunächst nur, dass sich der Pflichtige nach Treu und Glauben nicht mit Erfolg gegen eine **Beseitigungsanordnung** wenden kann.
- Vorschrift ist **nicht** auf eine „Verzahnung“ mit dem Bauordnungsrecht angelegt.

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB setzt also eine **bestehende Rückbauverpflichtung** voraus.

Die Aufgabe der Nutzung eines privilegierten Vorhabens führt zu einem formell und materiell **baurechtswidrigen Zustand** (BVerwG, Beschl. v. 21.11.2000 – 4 B 36/00).

Einen **Bestandsschutz** gibt es **nicht**, denn nach dem Prinzip der Einheit von Substanz und Funktion endet der Bestandsschutz mit der endgültigen Aufgabe einer zugelassenen Funktion.

Soweit eine konkrete rechtmäßige Nutzung der Bausubstanz nach Aufgabe der ursprünglichen Funktion nicht mehr möglich ist, hat der Betreiber das Bauwerk **zu beseitigen**. Es steht im **nicht** frei, das Bauwerk einfach nur verfallen zu lassen.

Kommt der Betreiber dieser materiellen Rückbauverpflichtung nicht nach, kann gegen ihn eine **Beseitigungsanordnung** ergehen, die im Wege der **Ersatzvornahme** durchgesetzt werden kann (VG Halle, Urt. v. 12.07.2011 – 4 A 29/10).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ **Bedingung:**

- **Dauerhafte Aufgabe** der zugelassenen Nutzung.
 - Abzugrenzen von einer Nutzungsunterbrechung.
 - WEA erzeugt über längeren Zeitraum keinen Strom oder geht endgültig vom Netz.
 - Erlöschen der Genehmigung nach § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG.
 - § 15 Abs. 3 BImSchG – Anzeige der beabsichtigten Betriebseinstellung.

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Verpflichtung zum Rückbau erstreckt sich auf:

- Die bauliche Anlage einschließlich aller Nebenanlagen, soweit **bauplanungsrechtlich** von Relevanz.
- Beseitigung aller **Bodenversiegelungen**.
 - Erfasst sind auch Fundamente.
- **Nicht** gefordert ist eine Wiederherstellung des zuvor bestehenden naturhaften Zustandes (Berkemann, a.a.O., S. 442).
- **Konkretisierung** im Einzelfall ratsam!

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Verpflichtete:

- Materiell-rechtlich Verpflichteter für die Beseitigung des baurechtswidrigen Zustandes ist neben dem ehemaligen **Betreiber** der Anlage grundsätzlich auch der **Grundstückseigentümer** als Zustandsstörer (Berkemann, a.a.O., S. 437).
- Im Genehmigungsverfahren ist die Verpflichtungserklärung vom **Vorhabenträger** abzugeben.
- Dieser muss nicht mit dem Grundstückseigentümer identisch sein.
- Wirkungen der Verpflichtungserklärung gehen auch auf den **Rechtsnachfolger** über, und zwar bei der Universalrechtsnachfolge wie bei der Einzelrechtsnachfolge (Berkemann, a.a.O., S. 442 f.).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Sicherstellung

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- **Sicherstellung** der Einhaltung der Verpflichtung (§ 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB):
 - **Ermächtigungsgrundlage** für die Anforderung einer **Sicherheitsleistung**.
 - Auch die **bauordnungsrechtliche** Rückbaupflicht kann, wenn das Landesrecht dies vorsieht, mit einer **Sicherheitsleistung** abgesichert werden.
 - § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB steht der Anwendbarkeit einer **landesrechtlichen Bestimmung**, die eine Sicherheitsleistung zur Sicherstellung einer bauordnungsrechtlichen Rückbaupflicht verlangt, nicht generell entgegen.
 - Beispiel: § 71 Abs. 3 Satz 2 BauO LSA.
 - NRW (-).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Bei WEA:

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BImSchG kann die Genehmigung unter **Bedingungen** erteilt oder mit **Auflagen** verbunden werden, soweit dies erforderlich ist, um die Erfüllung der in § 6 genannten Genehmigungsvoraussetzungen sicherzustellen.

- § 6 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG.
- § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Durch Baulast oder in anderer Weise:

- Baulast.
- Grunddienstbarkeit.
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit.
- Bürgschaft.

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ BVerwG, Urt. v. 17.10.2012 – 4 C 5/11:

- Baulast oder Grunddienstbarkeit unzureichend.
- **Finanzielle Absicherung** der Kosten einer **Ersatzvornahme** erforderlich!

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Grundsätzlich durch **Sicherheitsleistung** entsprechend §§ 232 ff. BGB:
 - Bürgschaft.
 - Hinterlegung.
 - Verpfändung.
 - Ausfallversicherung.

- Auswahl steht im **Ermessen** der Genehmigungsbehörde.
 - **Verhältnismäßigkeit** beachten!

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- **Ansparmodell** (jährlich aufzustockende Rücklage) ist **ungeeignet** (VG Hannover, Urt. v. 22.11.2012 – 12 A 2305/11).
- Auch gegenüber **Grundstückseigentümer** erbrachte Sicherheit ist **ungeeignet** (BVerwG, Urt. v. 17.10.2012 – 4 C 5/11).
- Es ist **verhältnismäßig**, die Leistung der Sicherheit bereits **vor Betriebsbeginn** mit der Erteilung der Genehmigung zu fordern. Könnte eine Sicherheitsleistung erst verlangt werden, wenn Anhaltspunkte für eine Liquiditätsschwäche des Betreibers bestehen, könnte die Anordnung erst dann ergehen, wenn der Betreiber nicht mehr kreditwürdig und damit außerstande wäre, die Sicherheitsleistung zu erbringen.
- Anderes ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass die WEA zu Beginn des Anlagenbetriebs noch einen **erheblichen Wert** darstellt, denn die Behörde hat auf diesen Wert **keinen Zugriff** (OVG Magdeburg, Urt. v. 12.05.2011 – 2 L 239/09).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Höhe der Sicherheit:

- **Prognose** zu den Kosten einer künftigen Ersatzvornahme.
- Gerichtlich nur **eingeschränkt überprüfbar**.
- **Pauschalierung** der Kosten erlaubt, soweit **sachlich nachvollziehbar**.
- Kostenschätzung muss auf **geeigneter Grundlage** beruhen.
- Mögliche **Einnahmen** aus dem Recycling der WEA sind **nicht** zu berücksichtigen, da die Ersatzvornahme die Behörde nicht berechtigt, Vermögenswerte zu verwerten und einzubehalten (VG Halle, Urt. v. 12.07.2011 – 4 A 29/10).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Anordnungsberechtigter:

- § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB: „Die Baugenehmigungsbehörde“.
- Bzw. die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbehörde (BVerwG, Urt. v. 17.10.2012 – 4 C 5/11, m. V. a. § 13 BImSchG).

➤ Begünstigter:

- § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB trifft keine Aussage darüber, **zu Gunsten** welcher Behörde die angeordnete Sicherheitsleistung zu bestellen ist
- Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbehörde kann auch bestimmen, dass Sicherheitsleistung zugunsten der für den Baurechtsvollzug zuständigen **Bauaufsichtsbehörde** erbracht wird (BVerwG, Urt. v. 17.10.2012 – 4 C 5/11).

Rückbauverpflichtung und deren Sicherung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Vielen Dank!