

Ihre Ansprechpartner



Christiane Paffrath
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
paffrath@simon-law.de



Dr. Peter Striewe
Rechtsanwalt
striewe@simon-law.de

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de

Nutzungsuntersagung: Hundezwinger im allgemeinen Wohngebiet

Das Verwaltungsgericht (VG) Trier hat entschieden: Eine sog. Nutzungsuntersagungsverfügung, mehr als zwei Hunde in einer Außenzwingeranlage zu halten, ist rechtmäßig.

Vier Jagdhunde im Außenzwinger

Der Antragsteller, Eigentümer eines Grundstücks innerhalb eines durch Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets, hat ohne Baugenehmigung eine Außenzwingeranlage zur Unterbringung von insgesamt vier ausgewachsenen Jagdhunden errichtet. Nachdem die Bauaufsichtsbehörde aufgrund von Nachbarschaftsbeschwerden von der Errichtung der Anlage Kenntnis erlangt hatte, untersagte sie die Nutzung der Zwingeranlage insoweit, als dort mehr als zwei Hunde dauerhaft untergebracht sind. Hiergegen hat der Antragsteller Widerspruch eingelegt und einen Eilantrag bei Gericht gestellt. Zur Begründung macht er im Wesentlichen geltend, von seinen Hunden gehe kein erhebliches Störpotenzial für die Nachbarschaft aus.

Rücksichtnahmegebot

Das VG bestätigte die Rechtmäßigkeit des angegriffenen Bescheids. Das Bauvorhaben des Antragstellers sei sowohl formell als auch materiell baurechtswidrig. Mit der Errichtung eines Hundezwingers zur ständigen Unterbringung von vier Hunden gehe eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung des Grundstücks einher. Das Halten von vier Hunden in einem allgemeinen Wohngebiet sei zwar nicht von vornherein baurechtlich zulässig oder unzulässig. Indes komme dieser neuen Nutzungsart unter städtebaulichen Gesichtspunkten in einem allgemeinen Wohngebiet eine neue Qualität zu (Rücksichtnahmegebot). Folge: Gerade für derartige Zweifelsfälle sei die Überprüfung in einem förmlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

Nur zwei Hunde erlaubt

Eine entsprechende Baugenehmigung habe der Antragsteller jedoch nicht beantragt. Er könne eine solche auch nicht erhalten, weil sein Vorhaben nicht genehmigungsfähig und damit zudem materiell baurechtswidrig sei. Zwar gehöre zum Wohnen in einem gewissen

Rahmen auch die Tierhaltung im Wohngebäude sowie die Errichtung von Anlagen, um Kleintiere im Gartenbereich unterzubringen. Allerdings dürfe das Maß der zulässigen Tierhaltung in einer durch Wohnnutzung geprägten Umgebung nicht überschritten werden. Dies sei dann der Fall, wenn die Tierhaltung den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbeschäftigung nach Art und Anzahl der Tiere sprengt und geeignet sei, das Wohnen wesentlich zu stören, und damit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes widerspreche. In einem allgemeinen Wohngebiet sei i.d.R. nur das Halten von zwei Hunden in einer Außenanlage zulässig. Es entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung, dass in Zwingern gehaltene Hunde auch nachts zum Anschlagen neigen und damit die Nachtruhe erheblich stören. Dies gelte insbesondere, wenn mehrere Hunde gleichzeitig gehalten würden.

Keine Ausnahmesituation

Eine andere Betrachtung könne ausnahmsweise dann zulässig sein, wenn z. B. in der Nachbarschaft bereits vergleichbare Nutzungen vorhanden seien und sich die Bewohner des Baugebiets damit abgefunden hätten, oder sonstige örtliche Besonderheiten bestünden, wie etwa eine aufgelockerte Bebauung mit großen Grundstücken in einem ländlich geprägten Raum oder die Lage des Hundezwingers am Ortsrand. Eine solche Ausnahmesituation sei vorliegend jedoch nicht gegeben. Insbesondere befänden sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabens weitere Wohngebäude in Form von Doppelhäusern ohne oder mit nur geringem Grenzabstand. Zudem sei die Öffnung des Hundezwingers zur benachbarten Wohnbebauung hin ausgerichtet. Auch sei nicht glaubhaft gemacht, dass die Hunde des Antragstellers einen besonders ruhigen Charakter hätten; dem stünden die vorhandenen Nachbarschaftsbeschwerden gegenüber.

VG Trier, Beschluss vom 14.12.2021, 7 L 3342/21.TR

Architektenhonorar: Wer Vorschüsse behalten will, muss abrechnen

Solange der Auftragnehmer im Prozess über die Rückzahlung von Abschlags- bzw. Vorauszahlungen von Architektenhonorar nicht endgültig abrechnet, kann es auf die Frage, ob eine Kündigung aus wichtigem Grund oder lediglich eine sog. freie Kündigung vorliegt, nicht entscheidend ankommen. Denn der Auftragnehmer muss nicht nur im Fall einer Kündigung aus wichtigem Grund durch eine Endabrechnung darlegen (und ggf. beweisen), dass er die vereinnahmten Vorauszahlungen endgültig behalten darf. Vielmehr gilt dies ebenso im Fall einer freien Kündigung. Auch im letzteren Fall muss der Auftragnehmer seine gesamten Leistungen, also die erbrachten wie die

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de

nicht erbracht, insgesamt abrechnen und in diese Abrechnung die geleisteten Abschlagszahlungen einstellen. Zudem muss er beziffern, was er sich an ersparten Aufwendungen bzw. als Erwerb durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft anzurechnen lassen hat. Diese Auffassung vertritt das Oberlandesgericht (OLG) Celle. |

Das OLG: Auch wenn die Vertragsparteien über das Vorliegen einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund oder einer freien Kündigung streiten, muss der Auftragnehmer von seinem Standpunkt aus also zunächst entsprechend abrechnen. Solange er dies nicht tut, kann der Auftraggeber bei schlüssiger eigener Berechnung einen etwaigen Überschuss nach Ansicht des OLG zurückverlangen, ohne dass es auf eine Klärung der Kündigungsfrage ankommt.

OLG Celle, Urteil vom 6.10.2021, 14 U 153/20

Urheberrechtlicher Hinweis:

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.

Änderung und Abmeldung des Newsletter-Abonnements:

Sie erhalten unseren aktuellen Newsletter regelmäßig für die von Ihnen angegebenen Rechtsgebiete unter der von Ihnen angegebenen E-Mail-Anschrift. Sollten Sie eine Änderung der Rechtsgebiete wünschen, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wollen Sie den Newsletter nicht mehr beziehen, reicht eine kurze E-Mail an duesseldorf@simon-law.de aus, wir werden Sie sodann umgehend aus dem Verteiler entfernen.

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de