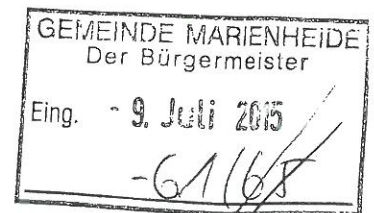


An die Gemeinde Marienheide
Bürgermeister Stefan Meisenberg
Postfach 12 20
51709 Marienheide



den 06.07.2015

Aktenzeichen: Dr./BP 27 E. u. E.
Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“

Sehr geehrter Bürgermeister, sehr geehrter Gemeinderat, sehr geehrter Herr Dreiner,

bezugnehmend auf Ihr oben näher bezeichnetes Schreiben vom 22.06.2015 teile ich Ihnen als Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Marienheide Flur 54/Flurstück 1090, dazu wie folgt mit: Hiermit stelle ich den Antrag zur Erweiterung des obigen Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“ und bitte den Rat um seine Zustimmung.

Grund: Die nachträgliche Legalisierung des Ferienhauses, Flur 54/Flurstück 1090 in Marienheide.

Begründung:

Ende des Jahres 2008 erwarb ich ein Einfamilienhaus mit bezeichneter Gemarkung von den damaligen Vorbesitzern, dem Ehepaar [REDACTED], das dieses Anwesen nebst Grundstück als reguläres EFH unter Vorlage von üblichen Unterlagen (Architektenpläne, Grundbuchauszüge sowie Belege über die Entrichtung einer EFH Steuer usw.) anboten und verkauften.

Die Verkäufer bestätigten auch, dass die Kanalisation des Hauses (neben der aller anderen hier ansässigen Parteien) aufwendig und auf eigene Kosten an die Gemeindekanalisation angeschlossen wurde sowie auch der Ausbau der zum Anwesen führenden Privatstraße auf Kosten aller Anwohner ausgebaut wurde; so, wie es die Auflage der Gemeinde Marienheide damals wohl vorsah, der alle Anwohner gemeinschaftlich nachkamen.

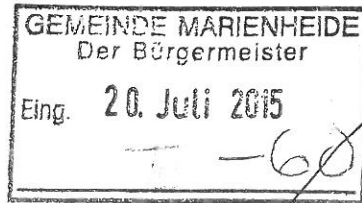
Im Zuge des Verkaufs wurde jedoch weder von den Verkäufern (noch von deren beauftragter Maklerin) erklärt oder angezeigt, dass es sich bei dem von mir erworbenen EFH um ein Ferienhaus handelt, geschweige denn, dass für dieses Haus überhaupt gar keine Baugenehmigung vorliegt. Im guten Glauben ging der Verkauf des Hauses demnach auch völlig normal vonstatten.

In der Absicht, eine Baugenehmigung für eine Holzständer-Terrasse zu beantragen, sprach ich beim Bauamt Gummersbach vor. Zu meinem großen Schrecken teilte das Bauamt Gummersbach jedoch zu Beginn diesen Jahres mit, dass dieses EFH Haus (sowie die Anwesen links und rechts von meinem Haus) derzeit über gar keine Baugenehmigung verfügen; wenngleich wohl die Partei [REDACTED] eine Baugenehmigung vorweisen kann, stammt diese jedoch noch aus den 1960er Jahren.

Durch Kenntniserlangung, dass mein Haus nun keinerlei Daseinsberechtigung im legalen und üblichen Sinne aufzuweisen scheint, ergibt sich für mich ein unerträglicher und unzumutbarer Zustand, da ich in gutem Glauben ein normales EFH unter Voraussetzung der üblichen Genehmigungen kaufte.

Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden recherchierte ich, dass es eventuell möglich ist, die nachträgliche Legalisierung des EFH zumindest als Ferienhaus zu beantragen.

Dies möchte ich hiermit ebenso tun, wie die Nachbarn [REDACTED] die gleichen Antrag bei der Gemeinde Marienheide stellen werden, um die Situation zu heilen. Bitte geben Sie meinem und unserem Antrag statt, den Bebauungsplan Nr. 27 um diese drei Grundstücke/Häuser zu erweitern.



An die

Gemeinde Marienheide

Bürgermeister

Stefan Meisenberg

Hauptstraße.20

51709 Marienheide

Aktenzeichen: Dr./BP 27 E. u. E.

Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“

Sehr geehrter Bürgermeister,

sehr geehrter Gemeinderat,

sehr geehrter Herr Dreiner,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 23.06.2015 teilen wir Ihnen als Eigentümer von dem Haus Grundstücks Gemarkung Marienheide Flur 54, Flurstück 1088 und 1089 eingetragen im Grundbuch von Marienheide Blatt 2896 dazu folgendes mit:

Hiermit stellen wir den Antrag zur Erweiterung des obigen Bebauungsplans Nr. 27

„Lingese Talsperre“ und bitten den Rat um seine Zustimmung.

Grund: die nachträgliche Legalisierung des Ferienhauses, Flur 54, Flurstück 1088 und 1089 in Marienheide

Begründung:

Im September des Jahres 2002 erwarben wir ein Einfamilienhaus mit bezeichneter Gemarkung von dem Vorbesitzer [REDACTED] der dieses Anwesen nebst Grundstück als reguläres Einfamilienhaus unter Vorlage von Unterlagen (Grundzeichnungen, Grundbuchauszüge und Belege über die Entrichtung der EFH Steuer an die Gemeinde usw.) anboten und uns verkauft hat. Uns wurde beim Kauf von dem Verkäufer nie erklärt oder angezeigt, dass das von uns erworbene EFH keine Baugenehmigung hat; ebenso wenig wurde erklärt, dass es sich bei dem Anwesen um ein Ferienhaus handelt.

Der Verkäufer hatte auch bezeugt, dass die Kanalisation des Hauses (neben der von allen anderen Parteien) aufwendig und auf eigene Kosten an die Gemeindekanalisation angeschlossen wurde sowie auch der Ausbau der zum Anwesen führenden Privatstraße auf Kosten der Anwohner ausgebaut wurde. Im guten Glauben ging der Verkauf völlig normal weiter.

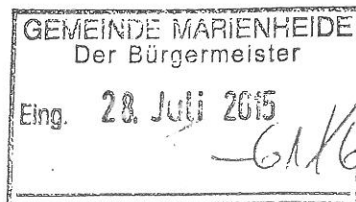
In der Absicht, unser EFH zu verkaufen hielten wir uns für die Verkaufsgespräche Unterlagen beim zuständigen Amt. Doch zu unserem großen Schrecken teilte das Bauamt uns mit das wir nur über eine Baugenehmigung für ein kleines Ferienhaus verfügen und nicht so in den ausgebauten Zustand der seinerzeit von den Voreigentümer erfolgt ist (sowie die 2 Nachbarhäuser die derzeit über gar keine Baugenehmigungen verfügen.

Das ist für uns ein unerträglicher und unzumutbarer Zustand, da wir das Haus in gutem Glauben kauften. Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden recherchierten wir, dass es eventuell möglich ist, die nachträgliche Legalisierung des Ferienhauses zu beantragen. Dies möchten wir hiermit gerne tun. Ebenso wie die Nachbarn [REDACTED], die den gleichen Antrag bei der Gemeinde stellen werden. Bitte geben Sie unserem Antrag statt.

Mit freundlichen Grüßen,

An die
Gemeinde Marienheide
den Bürgermeister

Postfach 1220
51709 Marienheide



Marienheide den, 27.07.2015

Antrag auf Erweiterung Bebauungsplan NR. 27 „Lingese Talsperre“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrter Gemeinderat,
Sehr geehrter Herr Dreiner,

Als Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Marienheide, Flur 54, Flurstück 1094 beantrage ich die Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes für ein bestehendes Wochenendhaus.

Ich begründe meinen Antrag auf Bauplanerweiterung mit den bestehenden Rechtsunsicherheiten und bitte den Rat der Gemeinde Marienheide einer Legalisierung zu zustimmen.

Die Tragweite der in der Historie näher beschriebenen Anhäufung von Versäumnissen, war mir beim Kauf nicht bekannt.

Die beim Kauf gemachten Aussagen, das vorgelegte Kartenmaterial sowie die Angaben auf der Bodenrichtwertseite NRW, das die Flächen als Wohnbebauung ausgewiesen sind, gaben mir keinen Grund, an einer Genehmigung und auch an einer Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplanes B27 des Hauses zu zweifeln.

Die Bezeichnung „Hof und Freifläche“ im Grundbuch, Strom, Wasser, Abwasser, selbst die Versteuerung war geregelt, einer Anmeldung wurde nicht widersprochen.

Mir war bekannt, das in dem vorderen Bereich der Lingerstrasse Genehmigungen erteilt worden sind.

Aufgrund der Bodenrichtwerte, bin ich auch nicht auf die Idee gekommen, das hierzu eine Bauplanerweiterung erforderlich wird, da auch davon aus zu gehen war, das bei der Kreisreform 1975 solche Unstimmigkeiten beseitigt worden wären.

Nach den positiven Gesprächen mit dem Kreisbauamt in Gummersbach, bitte ich auch im Namen meiner Nachbarschaft einem Aufhebungsverfahren für die benannten Flurstücke zuzustimmen.

Stichwortartige Historie:

Erbaut 1959 Bauherr: [REDACTED], Antragsteller des Bauantrages.
Grundstückseigentümer Herr [REDACTED] Ratsmitglied der Gemeinde Marienheide.
Anhängig die Erteilung eines formlosen Wegerechts solange das Haus steht.
Zuständige Gemeinde Klüppelberg, dem Bauantrag lag ein Bebauungsplan (Vorschrift) ähnlich dem Bebauungsplan 27 „Lingese Talsperre“ zugrunde.

Der Bauantrag bezog sich auf 2 Häuser, [REDACTED] Bauakte 246/59 jetzt 51G und [REDACTED] 304/59 jetzt 51H, für die es eine Untersagung der Genehmigung mit Schreiben vom 10.11.1960 gab. Beide Häuser waren zu dem Zeitpunkt bereits errichtet.
Der Untersagung wurde widersprochen, der vorgefundene Schriftverkehr endet 1961.
Das letzte Haus der Eigentümer [REDACTED] hatte eine Genehmigung mit Bauschein Nr. 99/57 jetzt 51 I.
Im Zuge der Kreisreform Anfang 1975 erfolgte die Umgliederung der Gemeinde Klüppelberg mit Teilgebieten an die Gemeinde Marienheide.
Im gleichen Jahr erfolgte die Grundstücksaufteilung der Flurstücke 1088, 1089, 1090 und 1094, mit dem Einverständnis der jeweiligen Eigentümer der erbauten Häuser, zu den neu gebildeten Grenzen.
1978 Erfolgte der Verkauf des bebauten Grundstückes 1094 an die neuen Eigentümer [REDACTED] mit der von [REDACTED] geforderten Eintragung eines Wegerechts für die hinteren Parteien.
1982 erwarb [REDACTED] auch das Haus 51G.
2002 wurde das Haus an [REDACTED] verkauft.
2009 haben wir das Haus erworben.

Anfang 2000 wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Marienheide, der jetzigen Agger Energie und den damaligen Eigentümern, eine Wasser und Stromleitung neu verlegt und mit entsprechenden Grund- Dienstbarkeiten und Wegerechten, für die jeweiligen Eigentümer eingetragen.
Auf den hierbei verwendeten Übersichts und Katasterkarten ist das Haus eingezeichnet, auf der Bodenrichtwertseite NRW sind die Flurstücke mit den Häusern eingezeichnet und die Fläche als Wohnbebauung ausgewiesen.

Bevor wir in 2009 das Haus erworben haben, habe ich mich am 02.07.2009 um 11.35 auf dem Bauamt der Gemeinde Marienheide über den aktuellen Sachstand erkundigt.
Mir wurde gesagt, das einer Erweiterung des bestehenden Hauses nach den noch gültigen Bebauungsplan Nr. B27 möglich ist, man sich aber beeilen müsse, da ein Planaufhebungsverfahren für den Bereich Lingese Talsperre läuft.
Wir besprachen die Situation zuerst zu dritt, eine Person nahm kurz Rücksprache und gab mir den Bebauungsplan B27.
Es gesellte sich noch eine vierte Person hinzu und klärte mich über eventuelle Brandschutzaufgaben auf.

Am 03.07.2009 waren wir mit dem Eigentümern [REDACTED] beim Notar, zu diesem Zeitpunkt waren mir keine „nicht lösbare“ Unwägbarkeiten bekannt.

Mit Datum 08.07.2009 bekamen wir die Bescheinigung der Gemeinde Marienheide zur nicht Nutzung gemeindlicher Vorkaufsrechten, mit dem Unterschied, das das Schreiben an unseren Notar mit Datum 08.07.2009, einen Hinweis bzgl. der Baurechtlichen Bedenken enthielt.

Darauf hin habe ich am 30.07.2009 mit der zuständigen Person des Bauamtes an der Gemeinde Marienheide telefoniert, die mir dann zu meinem Erstaunen sagte, ich solle mich doch am Kreis und dem Amtsgericht erkundigen.

Auf dem Amtsgericht erfuhr ich, das es offensichtlich Eintragungsversäumnisse gibt, aber sofern die Personen dies nicht freiwillig nachholen wollten, könnte ich das privatrechtlich einklagen.

Die Bezeichnung „Hof und Freifläche“ wurde früher so verwendet.

Auf dem Katasteramt wurde mir auf die Frage hin, warum das Haus in den alten Katasterplänen vorhanden ist und in den neuen nicht übertragen worden sei geantwortet, das es erst seit 1972 eine Einzeichnungspflicht gäbe.

Bleibt für mich die Frage, was einmal Bestand hatte kann man doch nicht einfach herausnehmen.

Es lag wohl auch daran, das die Unterlagen in Wipperfürth lagen und keiner Bescheid wusste.

Auf dem Kreisbauamt wurde mir gesagt, das es Grundsätzlich erst ein Baulastverzeichnis seit 1961 gibt, wenn ich nachweisen könnte das das Haus vor 1960 gebaut, nie ganzjährig bewohnt und in seiner Substanz nicht verändert worden ist, könnte das Haus genehmigt werden.

Am 26.10.2009 habe ich die Unterlagen für alle drei Häuser in Wipperfürth nach dem zweiten Anlauf gefunden, habe mir Kopien gezogen und gebeten das man die Unterlagen nach Marienheide sendet.

Mit Ratsbeschluss aus Februar und März.2010 wurde das Aufhebungsverfahren für den Bereich Lingerstrasse aufgehoben.

Anmerken möchte ich noch, das die von mir in Wipperfürth gefundenen Unterlagen zu unserem Haus wieder nicht auffindbar sind.

mit freundlichen Grüßen

Bescheinigung!

Bescheinige hiermit Herrn [REDACTED] [REDACTED] aus
Wüppertal - Barmen, das er auf meinem Grund-
stück Für 21. Parzelle 76 Gemarkung Klüppelberg
ein Wochenendhaus bauen kann und erlaube ihm,
solange der Bau steht über mein Grundstück zu
fahren.

[REDACTED] [REDACTED]

Oberweipper den 5. März 1959.

stücke Flur 54 Nr. 1088, 1089 und 1090 ein Recht zum Gehen und Fahren in einer Breite von ca. 2,5 m auf der erworbenen Teilfläche. Die Lage des Weges wird durch die Buchstaben E und F im anliegenden Lageplan näher gekennzeichnet. Er ist in der Örtlichkeit bereits angelegt.

§ 7

Vorkaufsrecht

Die Erwerber bestellen dem [REDACTED] in Herten ein Vorkaufsrecht an dem erworbenen Grundstück. Sie bewilligen und beantragen schon jetzt die Eintragung dieses Vorkaufsrechtes auf der verkauften Fläche, deren genaue Identität noch durch die Messung festzustellen ist.

§ 8

Auflassung

Nach Durchführung der Vermessung und Feststehen der neuen Flurstücksbezeichnung hat unverzüglich die Auflassung zu erfolgen. Verkäufer und Erwerber bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur selbständigen Flurstücksbezeichnung wahlweise die

Bürovorsteherin Fräulein [REDACTED] und die Büroangestellte Frau [REDACTED] geb.

[REDACTED] beide 4350 Recklinghausen, [REDACTED]
[REDACTED] Straße 25

die Auflassung zu vollziehen und alle zur Umschreibung und