

Allgemeines Verwaltungsrecht und Verwaltungsprozessrecht

Herbst-/Wintersemester 2019/20

Arbeitsgemeinschaft 7:

„Die gekaufte Baugenehmigung“

Inhalte:

Anwaltsklausur – Verwaltungsvertrag – Zahlungspflicht aus Verwaltungsvertrag – Verwaltungsaktbefugnis – Zulässigkeit einer Allgemeinen Feststellungsklage (§ 43 VwGO)

Sachverhalt:

A ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in einem Wohngebiet in Mannheim-Feudenheim. Nachdem das Grundstück lange brachgelegen hat, entschließt sich A, der ein leidenschaftlicher Hobbygärtner ist, dort einen kleinen Blumenladen zu errichten. Sein bei der zuständigen Behörde der Stadt Mannheim gestellter Bauantrag wird jedoch mit der inhaltlich zutreffenden Begründung abgelehnt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans der Errichtung eines Blumenladens entgegenstehen (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB) und durch den Blumenladen zudem eine leichte Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Liefer- und Kundenverkehr zu befürchten sei.

Da A sein Vorhaben gleichwohl nicht aufgeben möchte, sucht er immer wieder das Gespräch mit der Behörde. Diese zeigt sich grundsätzlich „kompromissbereit“, meint aber, dass auch A einen Schritt tun müsse. Nach längeren Verhandlungen schließen die Stadt Mannheim und A im Juni 2019 einen schriftlichen Vertrag, in dem sich die Stadt verpflichtet, dem A eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen (§ 31 Abs. 2 BauGB) und die beantragte Baugenehmigung für den Blumenladen zu erlassen. Im Gegenzug verpflichtet sich A, nach Erteilung der Baugenehmigung für die Ausstattung einer städtischen Grundschule mit Musikinstrumenten einen Betrag von 6.000 € zu zahlen.

Im Juli 2019 wird die beantragte Baugenehmigung in einem ordnungsgemäßen Verfahren erteilt. Ende Oktober erhält A einen mit „Zahlungsbescheid“ überschriebenen und mit einer den Anforderungen des § 58 Abs. 1 VwGO genügenden Rechtsbehelfsbelehrung versehenen Brief der Stadtkasse Mannheim, eines Amtes der Stadtverwaltung, mit einer Zahlungsaufforderung:

Man habe mittlerweile die Musikinstrumente für die Grundschule angeschafft, A möge nunmehr umgehend die vereinbarten 6.000 € zahlen.

A ist empört: Zunächst ist er der Ansicht, dass die Stadt keinen „Zahlungsbefehl“ gegen ihn erlassen könne. Weiterhin und unabhängig hiervon werde er keinen Cent zahlen. Die mit der Stadt getroffene Vereinbarung sei unwirksam. Es könne nicht angehen, dass sich der Bürger seine – schließlich auch grundrechtlich abgesicherte – Baufreiheit erst noch „erkaufen“ müsse. Nach einem erfolglosen Widerspruch gegen den Zahlungsbescheid möchte A von seinem Anwalt wissen, was er mit Blick auf die Zahlungsaufforderung zu tun hat.

Was wird der Rechtsanwalt dem A raten?

Bearbeitungshinweise: Gehen Sie davon aus, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Die Befreiung und die Baugenehmigung für den Blumenladen sind nicht Gegenstand der anwaltlichen Beratung.

Lesehinweise:

Zur Vorbereitung:

Zur Anwaltsklausur: *Klement*, in: Glaser/Klement, *ÖffWiR*, Fall 6 Rn. 1 f.

Zum Verwaltungsvertrag: *Maurer/Waldhoff*, *AllgVerwR*, § 14 ODER *Ogorek*, *Ausgewählte Rechtsfragen des Verwaltungsvertrags*, JA 2003, S. 436–440; ODER *Höfling/Krings*, *Der verwaltungsrechtliche Vertrag: Begriff, Typologie, Fehlerlehre*, JuS 2000, S. 625–632.

Zur Feststellungsklage: *Schenke*, *VerwProzR*, Rn. 374–410, 416–420, 426–430, 433, 870.

Zur Vertiefung:

Zum Verwaltungsvertrag: *Waechter*, *Der öffentlich-rechtliche Vertrag – Zur aktuellen Entwicklung der Handlungsformenlehre*, JZ 2006, S. 166–170; *Lange*, *Die Abgrenzung des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom privatrechtlichen Vertrag*, NVwZ 1983, S. 313–322.

Zu Klausurtypen im öffentlich-rechtlichen Staatsexamensteil allgemein: *Lindner*, *Öffentliches Recht*, 2. Aufl. 2017 Rn. 48 ff.; speziell zur Anwaltsklausur ebd., Rn. 3 f., 52, 57, 105.

Fallbearbeitung: *Kemmler*, JA 2003, S. 136–142 (Verwaltungsvertrag).