

Hausarbeit in der Übung für Fortgeschrittene: Öffentliches Recht

Sachverhalt

Im Jahr 1970 hat die rheinland-pfälzische kreisfreie Stadt S den Bebauungsplan „X-Straße“ erlassen. Dieser enthält je eine Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der örtlichen Verkehrsflächen, und zwar für den ungefähr 150m langen letzten Streckenabschnitt der X-Straße. Dieser wird als Kerngebiet festgesetzt. Außerdem setzt der Bebauungsplan für diesen Streckenabschnitt eine offene Bauweise fest, auf der nur Einzelhäuser zulässig sind. Zwingende Festsetzungen, aus denen sich Vorgaben für Abstandsflächen ergeben, bestehen nicht. Im Zeitraum von 1970 bis 1980 werden auf diesem Streckenabschnitt auf der Nordseite der schmalen und eher wenig befahrenen Straße fünf und südlich der Straße sechs Gebäude errichtet. Zwischen den Häusern besteht ein gleichmäßig und kurz bemessener Abstand. In den Gebäuden auf der Nordseite werden von West nach Ost ein Museum, ein Restaurant, ein Architektenbüro, ein kleines Hotel, sowie eine gemeinnützige Bibliothek betrieben. Auf der Südseite befinden sich ebenfalls von West nach Ost aufgezählt eine Sparkasse, ein Wohngebäude, eine Bar, eine Arztpraxis, ein weiteres Architektenbüro, sowie ein kleines Restaurant. Die Gebäude stehen im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und wurden von der Stadtverwaltung von S seinerzeit genehmigt. Für das Wohngebäude wurde ausnahmsweise eine Genehmigung erteilt. Der Fußboden des obersten Geschosses des Wohngebäudes liegt im Mittel genau sieben Meter über der Geländeoberfläche. Die 450m² Wohnfläche werden von einer Großfamilie bewohnt.

Aufgrund von Änderungen der wirtschaftlichen Bedingungen wandelt sich diese Nutzungslage jedoch seit 1981 kontinuierlich und die besagten Gebäude werden mehr und mehr von gut betuchten Personen zu Wohnzwecken verwendet. Während zu Beginn des Wandels nur die jeweiligen Inhaber der Restaurants und der Bar in die Obergeschosse ihrer Betriebe gezogen sind, mehrt sich seit 1995 der Anteil der Gebäudenutzungen als ausschließliche Wohngebäude. Ab 2002 werden sämtliche Gebäude als Wohnungen genutzt. Lediglich das kleine Restaurant, das mittlerweile als eine Art Kantine für die Anwohner der X-Straße fungiert, das kaum noch besuchte Museum und die Bibliothek konnten sich halten. Die Stadtverwaltung S erkennt diesen Wandel erst Anfang 2002, entscheidet sich nach Kenntniserlangung zur Duldung und gibt dies öffentlichkeitswirksam bekannt. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass künftige Entwicklungen, die dem Charakter eines Wohngebiets widersprechen, strikt verfolgt werden. Entsprechende Baugenehmigungen werden demnach gar nicht erst beantragt. Die Bibliothek wurde im Jahr 2020 verkauft und seither ebenfalls als Wohnung genutzt, im Übrigen blieb die Nutzungslage seit 2002 unverändert. Relevante äußere Umbauarbeiten wurden an den Gebäuden an der X-Straße zu keinem Zeitpunkt getätigt.

Antonia A möchte ein Dialysezentrum errichten. Nach einem Blick in den für die X-Straße erlassenen Bebauungsplan kauft A Ende des Jahres 2021 das zum Verkauf stehende Grundstück der Großfamilie. Durch effiziente Ausnutzung des künftig in seiner gesamten Wohnfläche als Dialysezentrum zu nutzenden Gebäudes kann sie 35 Behandlungsplätze anbieten. Das Dialysezentrum soll von Montag bis Samstag im Zeitraum von 06:00 – 18:00 Uhr geöffnet sein. Jede Behandlung wird voraussichtlich vier Stunden dauern, wobei die Patienten mit Taxis oder Krankenwagen über die X-Straße hergefahren und anschließend abgeholt werden sollen. Da

jeder Patient mehrmals wöchentlich behandelt werden muss, geht A davon aus, dass die 35 Behandlungsplätze während der Öffnungszeiten durchgängig in Betrieb sein werden. A möchte außerdem für ihr überwiegend Mofa und Motorrad fahrendes Personal schicke Abstellmöglichkeiten schaffen und plant daher, unmittelbar an der östlichen Außenwand ihres Gebäudes einen dreieinhalb Meter breiten, dreieinhalb Meter langen und drei Meter hohen pergola- und carportartigen Stellplatz aufzubauen, bestehend aus vier Stützpfeilern und einem offenen Dach. Das offene und gerüstartige Dach soll aus 15cm breiten Birkenholzbalken bestehen, die in einem Abstand von 25cm zueinander liegen. Die östliche Außenwand des Gebäudes der A ist 9m hoch und dessen Abstand zu der Grundstücksgrenze auf der Ostseite beträgt 4m.

A beantragt formgerecht bei der Stadtverwaltung von S die Erteilung einer Baugenehmigung für ihr Vorhaben „Dialysezentrum samt Stellplatz“. A weist nach, dass sämtliche Erschließungen gesichert sind. Unter Berücksichtigung des Kunden-, Personal- und Lieferverkehrs berechnet die Stadtverwaltung von S zutreffend, dass durch das geplante Dialysezentrum 120 An- und Abfahrten pro Tag verursacht werden. Daher lehnt die Stadtverwaltung S den Antrag der A ab. Eine derart intensive Fahrbewegung passe ganz generell nicht in Wohngebieten, unabhängig von konkreten Lärmmessungen. Zudem sei auf der Ostseite der notwendige Abstand nicht gewahrt. Dabei wird – insoweit zutreffend – darauf hingewiesen, dass auch auf den Nachbargrundstücken sämtliche Grenzabstände gewahrt werden.

Frage 1: Hat A einen Anspruch gegenüber der Stadt S auf Erteilung der Baugenehmigung?

Bernd B wohnt in einem der Gebäude auf der Nordseite der X-Straße und ist der Ansicht, der Bebauungsplan „X-Straße“ sei völlig überholt. Er ist fassungslos über die Untätigkeit der Stadt S. Er möchte daher die Festsetzung als Kerngebiet gerichtlich für unwirksam erklären lassen. Einen entsprechenden Antrag reicht B am 1.7.2022 formgerecht beim OVG Koblenz ein.

Frage 2: Ist der Antrag zulässig?

Das Grundstück, auf dem bis 2020 die Bibliothek betrieben wurde, befand sich früher im Eigentum der Stadt S. 2020 wurde es an das im Privatbesitz befindliche Großunternehmen „W-GmbH“ verkauft, deren Geschäftsmodell im Ankauf von Grundstücken zum Zwecke der Wohnraumvermietung besteht.

Als Claudia C, die Mitglied im Stadtrat der Stadt S ist, hiervon im Juli 2022 erfährt, wird sie misstrauisch. Sie möchte den Kaufvertrag zwischen der Stadt S und der „W-GmbH“ näher unter die Lupe nehmen, da sie vermutet, die Stadt S habe sich bei Vertragsschluss gehörig über den Tisch ziehen lassen. Der Kaufvertrag enthält Angaben zur Höhe und Zusammensetzung des Kaufpreises und zu sonstigen Zahlungen sowie zu etwaigen Haftungssummen und Entschädigungsleistungen. Darüber hinaus werden dort Vereinbarungen über die äußeren Eigenschaften, die Lage der Immobilie und die künftig beabsichtigte Nutzung getroffen. Schriftlich wendet sich C daher an den Oberbürgermeister der Stadt S (O) und beantragt die Übersendung einer Kopie des Kaufvertrages. Sie erklärt sich vorsorglich mit einer Schwärzung der personenbezogenen Daten einverstanden. C verweist für ihr Begehren einerseits auf die Gemeindeordnung und andererseits auf ihre Rechte als Privatperson nach dem Landestransparenzgesetz Rheinland-Pfalz.

Hierauf erwidert O, der begehrte Vertrag sei zwar vorhanden, die Rechte der C als Stadtratmitglied seien aber auf Angelegenheiten beschränkt, für welche der Stadtrat zuständig ist. Die Verfügung über Gemeindevermögen wurde – insoweit zutreffend und rechtmäßig – nach der Hauptsatzung der Stadt S auf den Oberbürgermeister übertragen, und bei dem verkauften

Grundstück an der X-Straße wurde die festgelegte Wertgrenze noch nicht überschritten. Außerdem macht die „W-GmbH“, die von der Stadtverwaltung in dieser Sache angefragt wird, geltend, der Kaufvertrag enthalte zahlreiche Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, da über die vertraglichen Angaben die Vorgehensweise der „W-GmbH“ beim Erwerb neuer Immobilien ersichtlich werde. Mit diesen Informationen könne die Konkurrenz ihr künftig zahlreiche Vorhaben streitig machen. Schon bei den Vertragsgesprächen hatte die „W-GmbH“ deutlich gemacht, dass der Kaufvertrag nicht veröffentlicht werden solle. Die C hält diese Einwände für vorgehoben, insbesondere unterliege sie selbst einer Verschwiegenheitspflicht.

Frage 3: Hat die C einen Anspruch gegen den O oder die Stadt S auf Übersendung einer Kopie des Kaufvertrages?

Bearbeitungsvermerke:

Gehen Sie auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Fragen ggf. hilfsgutachterlich ein.

Es ist zu unterstellen, dass der pergola- und carportartige Stellplatz bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht widerspricht.

§ 47 LBauO Rheinland-Pfalz ist nicht zu prüfen.

Abgabehinweise:

Die Hausarbeit ist sowohl in schriftlicher als auch elektronischer Form bis **zum 17.10.2022 um 12:00 Uhr** abzugeben (Ausschlussfrist). Die schriftliche Fassung ist beim Pedell zu hinterlegen oder per Post mit Poststempel vom 17.10.2022 einzuschicken. Die inhaltlich identische Arbeit ist neben der schriftlichen Fassung in elektronischer Form als zusammenhängendes PDF-Dokument an LS-gurlit-fb03@uni-mainz.de zu senden, um Plagiatskontrollen zu ermöglichen. Benennen Sie die PDF-Datei anhand ihres Nachnamens und der Matrikelnummer, Bsp: Kleckersdorf2414523. Geben Sie auch als Betreff an, für welche Übung (LS Bäcker SoSe 2022 oder LS Gurlit WiSe 2022/23) die Arbeit gewertet werden soll. Für eine fristwahrende Abgabe ist die Übersendung der elektronischen Version nicht ausreichend. Es müssen **beide Fassungen fristgerecht** eingehen.

Der **Zeilenabstand beträgt mindestens 1,5 Zeilen**, die **Schriftgröße** für den Text **12 pt**. Für die **Fußnoten** gilt einfacher Zeilenabstand bei **10 pt Schriftgröße**. Zugelassener Schrifttyp ist **Times New Roman**, normale Laufweite. **Auf der rechten Seite ist ein Korrekturrand von mind. 6,5 cm** (ca. 1/3 der Seite) freizulassen. Der Abstand zu den Seitenrändern hat links mindestens 2 cm und unten und oben jeweils ebenfalls mindestens 2 cm zu betragen. Sachverhalt, Literaturverzeichnis und Gliederung werden durchgängig mit römischen Seitenzahlen versehen. Das Gutachten selbst beginnt mit der Seite 1. Der Umfang des **Gutachtens sollte 30 Seiten nicht überschreiten**. Fußnoten werden dabei mitgerechnet.

Bitte benutzen Sie das **vorgegebene Deckblatt**, das Sie auf der Homepage des Lehrstuhls (<https://gurlit.jura.uni-mainz.de/>) finden.

Die schriftliche Arbeit ist zu **unterschreiben**. Mit Ihrer Unterschrift versichern Sie, die Arbeit selbst angefertigt zu haben. Fehlt eine solche Unterschrift, wird die Arbeit nicht zur Korrektur angenommen. Das Nachholen der Unterschrift ist nicht zulässig.

Bitte denken Sie daran, dass Sie sich für die Teilnahme an der großen Übung bei JoguStine anmelden müssen.

Bitte beachten Sie die „**Hinweise für juristische Hausarbeiten**“, die Sie ebenfalls auf der Homepage des Lehrstuhls finden. Die dort genannten Formalien sind einzuhalten.