

Klausur Nr. 3

Öffentliches Recht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Stadt Remagen

Remagen, 30. August 2022

Bachstr. 2
53424 Remagen

Kanzlei
Schmitz, Filser und Kollegen
Alte Straße 2
53424 Remagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie mit zwei Fällen betrauen, die unsere juristischen Kenntnisse leider übersteigen.

Im ersten Fall ist unseres Erachtens eine Klage veranlasst. Es geht um das Grundstück Fl. Nr. 3004/14, Gemarkung Remagen, am Ufer des Flanderweiher, das im Eigentum des Herrn Werner Müller, Bonner Str. 1, 53424 Remagen steht. Herr Müller hat das Grundstück vor zwei Jahren gekauft. Zu diesem Zeitpunkt war es mit einer Boots- und Badehütte aus den dreißiger Jahren bebaut. Die Hütte bestand aus einem Aufenthaltsraum, einem Bootslagerraum sowie einer überdachten Veranda.

Der Eigentümer veränderte die Hütte, ohne dafür eine Baugenehmigung beantragt zu haben. Insbesondere erneuerte er den Boden der Hütte sowie die Dacheindeckung. Außerdem errichtete er eine Küche in dem vorhandenen Aufenthaltsraum. Vom Bootslagerraum trennte er ein Stück ab und baute in das neu gewonnene Zimmer Schlafkojen ein. Zusätzlich verlegte er Strom- und Wasserleitungen auf dem Grundstück und in der Hütte. Einen Abwasseranschluss besitzt die Hütte nicht.

Am 4. Januar 2022 schickte das Bauamt der Kreisverwaltung Ahrweiler auf unser Betreiben an Herrn Müller eine Beseitigungsanordnung bzgl. der im Grundstück und in der Bootshütte verlegten Strom- und Wasserleitungen. Der Bescheid ist als Anlage (1) beigefügt.

Assessorkurs Rh.-Pf.
Sachverhalt Nr. 3 - Seite 2

Herr Müller legte dagegen fristgerecht Widerspruch ein und hatte Erfolg. Eine Kopie des Widerspruchsbescheids des Kreisrechtsausschusses des Landkreises Ahrweiler wurde uns mittels Einschreiben durch Übergabe zugestellt. Dieser Bescheid ist als Anlage (2) beigelegt.

Wir wollen nun gegen diesen Widerspruchsbescheid Klage erheben. Dies wurde mehrheitlich im Stadtrat beschlossen; ich wurde bevollmächtigt, Sie mit der Vertretung zu beauftragen (Anlage 3).

Wir sind der Ansicht, dass Herr Müller an der Bootshütte eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung durchgeführt hat, für die er eine Genehmigung benötigt hätte. Die Änderungen sollen nach unserer Auffassung dazu dienen, an dieser Stelle eine Nutzung als Wochenendhaus durchzusetzen, was mit unseren Vorstellungen nicht übereinstimmt.

Möglicherweise soll das gesamte Gelände einmal als Freizeitgelände überplant werden, aber das ist bislang noch nicht beschlossen worden. Jedenfalls wollen wir auf diesem Grundstück höchstens die Bootshütte, aber keine anderweitige Nutzung. Alle anderen Grundstücke sind weder bebaut noch existiert eine Bauleitplanung; der Ortsrand ist 3 km entfernt. In etwa 300m Entfernung steht ein Bauernhof. Von dort erfolgte die Verlegung der Leitungen.

Wir sind bereits vor der Entscheidung über den Widerspruch bei der Kreisverwaltung Ahrweiler vorstellig geworden. Dort wurde uns erklärt, dass wir in diesem Verfahren keine besondere Rechte hätten.

In dieser Angelegenheit bitten wir darum, Klage zu erheben und uns die Klageschrift in üblicher Art und Weise zur Kenntnis zu bringen. Sollte die Klage keine Aussicht auf Erfolg haben, so teilen Sie uns dies bitte in einem Gutachten mit.

Im zweiten Fall bitten wir um ein Gutachten. Dort sind wir Klagegegner und müssen uns eine Reaktion überlegen. Kläger ist das Land Rheinland-Pfalz.

Auf unserem Gebiet existiert ein kleiner Sportflughafen, dessen Erweiterung möglicherweise geplant wird. Wir haben für ein dort befindliches Gebiet einen Bebauungsplan aufgestellt, der 27 Grundstücke umfasst. Vier dieser Grundstücke sind als „Sondergebiet Flughafenerweiterung“ ausgewiesen, die anderen 23 als landwirtschaftliche Fläche. Planungsziel war die Erhaltung der landwirtschaftlichen Struktur auch bei Realisierung der Flughafenerweiterung. Der Bebauungsplan trat mit Wirkung zum 1. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig erließen wir eine Satzung zur Begründung eines Vorkaufsrechts an den von dem genannten Bebauungsplan erfassten Grundstücken.

Nunmehr wurden drei der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Grundstücke vom Eigentümer Josef Schlosser an das Land verkauft. Hintergrund sind die laufenden Planungen für die Verwirklichung einer Landesmesse für Flugzeugbau.

Nachdem der entsprechende Kaufvertrag vom Notar an uns übermittelt wurde mit der Aufforderung, ein Negativzeugnis dahingehend auszustellen, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde, setzte sich im Stadtrat mehrheitlich die Auffassung durch, dass dieses Recht ausgeübt werden sollte, da die

Gefahr einer Veränderung der Bodennutzung bestehe, wenn die Messepläne des Landes Rheinland-Pfalz verwirklicht würden.

Also haben wir mit Datum vom 3. April 2022 einen entsprechenden Bescheid über die Ausübung des aus der Satzung folgenden Vorkaufsrechts gegenüber dem Verkäufer erlassen. Der Käufer wurde benachrichtigt. Das Vorkaufsrecht sollte zu dem im Vertrag ausgewiesenen Kaufpreis ausgeübt werden.

Nunmehr hat das Land Rheinland-Pfalz als Käufer der drei Grundstücke Widerspruch gegen den Bescheid eingelegt und Klage erhoben, nachdem vier Monate vergangen waren, ohne dass über den Widerspruch entschieden wurde. Unseres Erachtens kann der Käufer gegen ein Vorkaufsrecht nicht klagen, weil er gar nicht betroffen ist.

Die Vorkaufssatzung und die Klageschrift sind als Anlagen (4) und (5) beigelegt. Bitte erstellen Sie ein Gutachten über die Erfolgsaussichten dieser Klage. Davon werden wir abhängig machen, ob wir den Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts zurücknehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Erwin Klein

Bürgermeister der Stadt Remagen

Anlagen

- (1) Bescheid der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 4. Januar 2022
 - (2) Widerspruchsbescheid des Kreisrechtsausschusses vom 9. April 2022
 - (3) Sitzungsprotokoll des Stadtrats – Zustimmung hinsichtlich Ihrer Mandatierung
 - (4) Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
 - (5) Klageschrift der SGD Nord
 - (6) Prozessvollmacht
-

Anlage (1)

Kreisverwaltung Ahrweiler

Wilhelmstr. 24 – 30
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Herrn
Werner Müller
Bonner Str. 1
53424 Remagen

Bad Neuenahr-Ahrweiler, 4. Januar 2022

Postzustellungsurkunde

Vollzug der Landesbauordnung, Gz.: 50 B 7 / 22

B e s e i t i g u n g s a n o r d n u n g

1. Sie werden verpflichtet, die auf dem Grundstück Fl. Nr. 3004/14 Gemarkung Remagen und in der dort befindlichen Bootshütte verlegten Strom- und Wasserleitungen zu entfernen.
2. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 750 € festgesetzt.

G R Ü N D E:

Sie sind Eigentümer des oben genannten Grundstücks. Dort haben Sie ohne Anzeige Veränderungen in der im Tenor genannten Art und Weise an der vorhandenen Bootshütte vorgenommen.

Es handelt sich dabei um bauplanungsrechtlich relevante Änderungen, die zu einer anderen Nutzung führen. Diese neue Nutzung, nämlich Wohnnutzung, ist wiederum mit dem durch § 35 BauGB gewährleisteten Schutz des Außenbereichs nicht zu vereinbaren und daher rechtswidrig.

Ein Genehmigungsverfahren muss durchgeführt werden; die Erteilung einer Genehmigung kommt jedoch nicht in Betracht.

Sie hätten diesen Umstand auch kennen müssen bzw. sich erkundigen können. Es handelt sich bei der Beseitigungspflicht nicht um eine besondere Härte; insbesondere haben Sie keine besonderen finanziellen Aufwendungen getätigt.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A. Oberfell

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats Widerspruch bei der Kreisverwaltung in Bad Neuenahr-Ahrweiler einlegen.

Anlage (2)

Anlage 2 ist die bei der Stadt Remagen eingegangene Kopie des Widerspruchsbescheids des Kreisrechtsausschusses des Landkreises Ahrweiler vom 9. August 2022, welcher an Herrn Werner Müller adressiert ist. Darin wird die Beseitigungsanordnung des Landkreises vom 4. Januar 2022 aufgehoben.

Begründet wird dies damit, dass nach Ansicht des Kreisrechtsausschusses eine Nutzungsänderung nicht vorliege und die Änderungen so unbedeutend seien, dass sie keine Genehmigungspflicht auslösen könnten. Außerdem geht der Ausschuss von einem Bestandsschutz des Gebäudes aus, der derartige Anordnungen nicht erlaube.

Der Widerspruchsbescheid war formell ordnungsgemäß und mit folgender Rechtsbehelfsbelehrung versehen:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats Klage beim Verwaltungsgericht Koblenz erheben.

Der Widerspruchsbescheid wurde an den Widerspruchsführer durch Postzustellungsurkunde zugestellt.

Die Stadt Remagen erhielt per Übergabeeinschreiben die Kopie, versehen mit einem kurzen Anschreiben, wonach die Stadt „durch vorliegende Kopie von der Entscheidung der Widerspruchsbehörde benachrichtigt“ werde. Ein Beglaubigungsvermerk fehlt.

Das Einschreiben an die Stadt wurde am 11. August zur Post gegeben und ging am 14. August bei der Stadt ein.

Anlage (3)

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Stadtrates der Stadt Remagen

Danach beschloss die Mehrheit, gegen den Widerspruchsbescheid Klage zu erheben, da man eine Durchsetzung der Beseitigung der Strom- und Wasserleitungen wünschte.

Anlage (4)

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Struktur
der Stadt Remagen**

§ 1

Der Stadt Remagen steht an den Grundstücken Fl. Nr. ... (*es folgt eine Aufzählung der Fl.Nr. der Grundstücke, die von dem genannten Bebauungsplan erfasst werden*), Gemarkung Remagen, gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Struktur in der Stadt Remagen zu.

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verkündet am 4.1.2021

Anlage (5)

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Stresemannstr. 3 - 5

56068 Koblenz

Verwaltungsgericht Koblenz

4.8.2022

Deinhardplatz 4

56068 Koblenz

In der Verwaltungsstreitsache Land Rheinland-Pfalz ./ Stadt Remagen erheben wir, da über unseren Widerspruch vom 15. April 2022 noch immer nicht entschieden worden ist, Klage mit folgenden Anträgen:

- I. Der Bescheid der Stadt Remagen vom 3. April 2022 über die Ausübung des Vorkaufsrechts an den Grundstücken Fl. Nr. 25/971, Gemarkung Remagen, Gz.: 0604/22 wird aufgehoben

- II. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist rechtswidrig. Ein solches Recht kann nur zum Wohl der Allgemeinheit ausgeübt werden. Das ist nur dann der Fall, wenn die Stadt Grundstücke erwirbt, um dort Gebäude oder Anlagen mit einer sozialstaatlichen Zweckbestimmung zu errichten. Gerade dies ist nicht beabsichtigt. Vielmehr handelt es sich um eine reine Negativplanung, die unzulässig ist. Der Bescheid über das Vorkaufsrecht ist rechtswidrig und aufzuheben.

I.A. Petersberg

Das Schreiben der Stadt Remagen mit allen geschilderten Anlagen ging am Freitag, 1. September 2022 in der Kanzlei ein.

Der für den Posteingang und die Verteilung der Post auf die Anwälte zuständige Sekretär Lars Lottemann, ausgebildeter Anwaltsgehilfe und seit 12 Jahren in der Kanzlei angestellt, war an diesem Tag in Vorfreude auf ihren kommenden Urlaub etwas unkonzentriert und legte das Schreiben versehentlich in die Ablage zu den erledigten Sachen. Dort wurde es von ihm erst wiedergefunden, als er am 18. September in die Kanzlei zurückkam. Er legte es sofort Rechtsanwalt Filser vor.

Die Kanzlei ist so organisiert, dass während des Urlaubs von Herrn Lottemann eine andere Sekretärin alle Aufgaben, die mit dem Postein- und -ausgang zu tun haben, übernimmt. Dies hatte bislang immer reibungslos funktioniert. Kontrollen in fristgebundenen Verfahren finden regelmäßig statt.

Bearbeitungsvermerk

Der Auftrag, der der Kanzlei erteilt wurde, ist zu erledigen, d.h. in der **Angelegenheit „Beseitigung“** ist eine **Klageschrift** zu fertigen.

Sollten nach Ihrer Ansicht keine Erfolgsaussichten bestehen, ist ein Gutachten anzufertigen.

Sachverhaltsschilderung bei der Klageschrift bzw. Sachbericht beim Gutachten sind erlassen, ebenso Ausführungen zum Streitwert.

Wasserrechtliche Probleme stellen sich nicht.

In der **Angelegenheit „Vorkaufsrecht“** ist ein **Gutachten** über die Erfolgsaussichten der Klage zu fertigen. Der Sachbericht ist erlassen.

Zivilrechtliche Probleme stellen sich nicht. Auf die §§ 463 ff BGB ist nicht einzugehen.