

Übung im Öffentlichen Recht

2. Hausarbeit in der Übung im Öffentlichen Recht bei Prof. Dr. Philip Kunig

1. Hausarbeit in der Übung im Öffentlichen Recht bei Dr. Ariane Berger

A ist Eigentümer zweier Grundstücke in der Fußgängerzone im historischen Zentrum der kreisfreien Stadt P in Brandenburg. Auf beiden Grundstücken befindet sich jeweils ein Wohnhaus. In dem einen wohnt er selbst. Das andere möchte A in eine Gaststätte umwandeln. Wegen der dichten Bebauung und angesichts der umliegenden Fußgängerzone sieht A größere Probleme bei der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge. Daher möchte er mit der zuständigen Stadt P einen Stellplatzablösevertrag schließen.

Die Stadt P entgegnet, A könne doch das Wohnhaus auf seinem anderen Grundstück, das sich nur 100 Meter von der geplanten Gaststätte entfernt befindet, abreißen, um dort die erforderlichen Stellplätze herzustellen. Auch dürfe man A von seiner Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze bereits deshalb nicht entbinden, weil sich das Grundstück nicht in der Nähe von leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmitteln befinde. Zwar existiere in 300 Metern Luftlinie eine Bushaltestelle, die Busse verkehrten allerdings lediglich im 25-Minuten-Takt. Es bestehe also ein öffentliches Interesse an der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Nach weiterem Drängen des A gibt die Stadt P dennoch nach und erklärt sich zum Vertragsabschluss bereit. A und die Stadt P schließen mündlich einen Vertrag, in dem A von seiner Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gegen Zahlung eines Geldbetrages befreit wird. Dieser Ablösebetrag je Stellplatz ist um 40 Prozent höher als der in § 4 der Stellplatzsatzung für das Gebiet E, in dem das Grundstück des A liegt, festgesetzte und auch der bisherigen Verwaltungspraxis entsprechende Ablösebetrag. Die Stadt P begründet diese erhöhte Festsetzung damit, dass sie ernstliche Zweifel habe, ob überhaupt ein rechtmäßiger Stellplatzablösevertrag im Sinne von § 43 Abs. 3 Satz 1 BauOBbg vorliege.

A erscheint der Betrag zu hoch, willigt jedoch ein, um endlich die Baugenehmigung zu erhalten und mit dem Umbau beginnen zu können. Nach Erteilung der Baugenehmigung und mit Baubeginn überweist A der Stadt P den vereinbarten Ablösebetrag.

Während des Umbaus macht ein Rechtsanwalt den A darauf aufmerksam, dass dieser nicht zur Zahlung des Geldbetrages verpflichtet gewesen sei, da der Stellplatzablösevertrag bereits aus formalen Gründen nichtig sei. A erhebt daraufhin beim örtlich und sachlich zuständigen Verwaltungsgericht ordnungsgemäß Klage gegen die Stadt P auf Rückerstattung des gezahlten Betrages.

1. Begutachten Sie umfassend die Wirksamkeit des Vertrages.
2. Ist die Klage des A zulässig?

Bauordnung des Landes Brandenburg (BauOBbg) v. 14.04.2010:

§ 43 Stellplätze und Garagen, Stellplatzablösevertrag

(1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 81 festgesetzten notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

(2) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

(3) ¹Soweit der Bauherr durch örtliche Bauvorschrift zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen verpflichtet ist, kann die Gemeinde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ablöst (Stellplatzablösevertrag). ²Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Stellplatzablösevertrag vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.

(4) ¹Der Geldbetrag je Stellplatz soll den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für 25m² Stellplatz- und Bewegungsfläche entsprechen. ²Die Gemeinde hat die vereinnahmten Geldbeträge zweckgebunden für

1. die Herstellung und Instandhaltung öffentlicher oder allgemein zugänglicher Stellplatzeinrichtungen außerhalb der öffentlichen Straßen oder

2. bauliche Maßnahmen zum Ausbau und zur Instandsetzung von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs

zu verwenden.

(...)

§ 81 Örtliche Bauvorschriften

(1) – (3) (...)

(4) ¹Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen. ²Sie kann dabei

(...)

3. die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze bestimmen.

(...)

(9) ¹Die Gemeinde erlässt die örtlichen Bauvorschriften als Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes. (...)

Stellplatzsatzung der Stadt P v. 07.03.2012:

§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

(1) ¹Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der Richtzahlliste, die als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist. ²Bei Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen bzw. Fahrrädern zu erwarten ist, wird nur der durch diese Nutzungsänderung bedingte zusätzliche Stellplatzbedarf in Ansatz gebracht. (...)

(4) ¹Eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % wird vorgenommen, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. ²Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 7:00 und 21:00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten fährt.

§ 4 Ablösebeträge

(1) Die Stadt P kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, der keiner gesonderten Schriftform bedarf, mit der Bauherrschaft vereinbaren, dass diese ihre Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt P ablöst.

(2) ¹Die Ablösebeträge für Kfz-Stellplätze werden für die unterschiedlichen Stadtgebiete entsprechend § 43 Abs. 4 BauOBbg wie folgt festgesetzt:

Gebiet A 3.000 €/Stellplatz

(...)

Gebiet E 8.000 €/Stellplatz.

²Die Gebietsteile sind in der Übersichtskarte, die als Anlage 3 Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

Bearbeitervermerk:

1. Vermerken Sie bitte auf dem Deckblatt der Hausarbeit, für welche Übung (Prof. Dr. Philip Kunig oder Dr. Ariane Berger) die Arbeit gelten soll. Eine Kopie des Zwischenprüfungszeugnisses ist der Hausarbeit anzuhängen.
2. Die Aufgaben sind in der vorgegebenen Reihenfolge zu bearbeiten. Auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen ist - gegebenenfalls hilfsgutachtlich - einzugehen.
Es ist davon auszugehen, dass die Stadt P bzgl. der Parkflächen Träger der Straßenbaulast ist.
Gehen Sie weiterhin davon aus, dass das Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Brandenburg inhaltlich dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes entspricht.
3. Bitte lassen Sie einen mindestens 7 cm breiten Korrekturrand auf der linken Seite, verwenden Sie eine Schriftgröße von 12 Punkten und einen 1,5-fachen Zeilenabstand. Eine Seitenzahlvorgabe besteht nicht.
4. Die **Abgabe** der Hausarbeit muss bis **spätestens Montag, den 1. Oktober 2012 – ausschließlich! – per Post** erfolgen: Freie Universität Berlin, Fachbereich Rechtswissenschaft, Dr. Ariane Berger, Van't-Hoff-Str. 8, 14195 Berlin. Es gilt das – lesbare – Datum des Poststempels (keine Freistempler, keine Paketbriefe, nicht per Fax oder E-Mail, nicht an der Pforte / Hausbriefkasten).