Klausur Nr. 1483
Öffentliches Recht
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Stadt Gartendorf
Der Bürgermeister

Gartendorf, 30. August 2026

Rathausplatz 1
46286 Gartendorf

Kanzlei
Dorfner, Filser und Kollegen
Promenadenplatz 2
46286 Gartendorf

Sehr geehrte Frau Rechtsanwältin,

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. 3004/11, Gemarkung Gartendorf, am Ufer des Flanderweihers, das im Eigentum des Herrn Werner Müller, Reichallee 1, 46286 Gartendorf 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 2026 schickte der Kreis Recklinghausen 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.

Herr Müller setzte sich darauf mit dem zuständigen Sachbearbeiter in Verbindung. Als Ergebnis der Gespräche nahm der Kreis die Beseitigungsanordnung zurück. Dieser Rücknahmebescheid wurde uns als Kopie mittels Einschreiben durch Übergabe, zur Post gegeben am 11.08.2026, bekannt gemacht. Erhalten haben wir das Schreiben am 14.08.2026 mit dem Anschreiben „Zur Kenntnisnahme und zum Verbleib“. Der Schriftsatz ist als Anlage (2) beigefügt.

Wir wollen nun gegen diesen Rücknahmebescheid Klage erheben. Dies wurde mehrheitlich im Rat 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. Wir spielen mit dem Gedanken, das gesamte Gelände als Freizeitgelände zu überplanen. Eine entsprechende Beschlussfassung steht aber noch aus. Jedenfalls will der Rat in seiner Mehrheit auf diesem Grundstück höchstens die Bootshütte, aber keine anderweitige Nutzung.

Alle anderen Grundstücke sind weder bebaut noch existiert eine Bauleitplanung; der Ortsrand ist drei Kilometer entfernt. In ca. 300m Entfernung steht ein Bauernhof. Von dort erfolgte die Verlegung der Leitungen.

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 Nordrhein-Westfalen.

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 2025 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 am 14. März 2026 an das Land verkauft. Hintergrund sind die laufenden Planungen für die Verwirklichung einer Landesmesse für Flugzeugbau.

Nachdem der entsprechende Kaufvertrag vom Notar am 18. März 2026 an uns übermittelt wurde mit der Aufforderung, ein Negativzeugnis dahingehend auszustellen, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde, setzte sich im Rat mehrheitlich die Auffassung durch, dass dieses Recht ausgeübt werden sollte, da die Gefahr einer Veränderung der Bodennutzung bestehe, wenn die Messepläne des Landes verwirklicht würden.

Der Rat hat am 1. April 2026 in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen, das Vorkaufsrecht auszuüben. Die nächste Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses war erst für den 25. Mai 2026 angesetzt.

Dem folgend haben wir nach Anhörung des Verkäufers und des Landes mit Datum vom 3. April 2026 einen entsprechenden Bescheid über die Ausübung des aus der Satzung folgenden Vorkaufsrechts gegenüber dem Verkäufer erlassen. Der Käufer wurde darüber informiert. Das Vorkaufsrecht sollte zu dem im Vertrag ausgewiesenen Kaufpreis ausgeübt werden.

Nunmehr hat das Land 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. Deshalb haben wir auch auf eine Rechtsbehelfsbelehrung verzichtet.

Die Vorkaufssatzung und die Klageschrift sind als Anlagen (4) und (6) beigefügt. 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 Huber
Bürgermeister der Stadt Gartendorf

Anlage (1)

Kreis Recklinghausen

Der Landrat

Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen

Recklinghausen, 4. Januar 2026

Herrn
Werner Müller
Reichallee 1
46286 Gartendorf

Postzustellungsurkunde

Vollzug der Bauordnung, Gz.: 540 B 7 / 26

Sehr geehrter Herr Müller,

ich erlasse hiermit folgenden Bescheid:

1. Ich verpflichte Sie, die auf dem Grundstück Fl. Nr. 3004/11 Gemarkung Gartendorf und in der dort befindlichen Bootshütte verlegten Strom- und Wasserleitungen zu entfernen.

2. Für diesen Bescheid setze ich eine Gebühr in Höhe von 750 € fest.

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 ab Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen einlegen.

Anlage (2)

Kreis Recklinghausen
Der Landrat

Kopie

Herrn
Werner Müller
Reichallee 1
46286 Gartendorf

Recklinghausen, 9. August 2026

Mit Postzustellungsurkunde

Vollzug der Bauordnung

Mein Bescheid vom 4. Januar 2026, Gz.: 540 B 7 / 26
Rücknahme nach § 48 VwVfG NRW

Sehr geehrter Herr Müller!

Meine Beseitigungsanordnung vom 4. Januar 2026, Gz.: 540 B 7 / 26 nehme ich hiermit zurück.

Begründung:

Die aufgehobene Beseitigungsanordnung war rechtswidrig. Es handelt sich bei den von Ihnen realisierten Änderungen nur um unbedeutende Baumaßnahmen; eine Genehmigung wird daher doch nicht gefordert. Außerdem sind die Änderungen mit § 35 BauGB vereinbar. Ergänzend muss der Bestandsschutz der vorhandenen Substanz gewürdigt werden.

Demnach war meine Beseitigungsanordnung rechtswidrig. Ich habe mich aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit für eine Aufhebung nach § 48 Abs. 1 Satz 1 VwVfG NRW entschieden. .

Mit freundlichen Grüßen,
i.A. Oberfell

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats ab Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen einlegen.

Anlage (3)

Sitzungsprotokoll des Rates

Danach beschloss die Mehrheit, gegen den Rücknahmebescheid 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 Gartendorf

§ 1

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

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verkündet am 4.1.2025

Anlage (5)

Zuständigkeitsordnung und Geschäftsordnung des Rats der Stadt Gartendorf

Auszug

§ 1 Eilkompetenz des Rats

Abs. 1 …

Abs. 2

Der Rat entscheidet im Einzelfall in Angelegenheiten, welche auf einen Ausschuss übertragen worden sind, wenn die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und der Ausschuss vor der nächsten Sitzung nicht mehr tagt.

§ 2 …

§ 3 Ausschüsse

Abs. 1 …

Abs. 2 …

Abs. 3

Der Haupt- und Finanzausschuss entscheidet über

Nr. 1 …
Nr. 2 …
Nr. 3 …
Nr. 4: die Ausübung des Vorkaufsrechts.

§ 4 Öffentlichkeit

In Liegenschaftssachen wird die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

…

Anlage (6)

Bezirksregierung Münster

Domplatz 1 – 3
48143 Münster

Verwaltungsgericht Gelsenkirchen 4.8.2026
Bahnhofsvorplatz 3
45879 Gelsenkirchen

In der Verwaltungsstreitsache Land Nordrhein-Westfalen ./. Stadt Gartendorf erheben wir, da über unseren Widerspruch vom 15. April 2026 noch immer nicht entschieden worden ist, Klage mit folgenden Anträgen:

I. Der Bescheid der Stadt Gartendorf vom 3. April 2026 über die Ausübung des Vorkaufsrechts an den Grundstücken Fl. Nr. 25/971, Gemarkung Gartendorf, Gz.: 0604/26 wird aufgehoben

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist rechtswidrig.

Formell leidet der Bescheid an einem Zuständigkeitsmangel. Der Rat durfte nicht entscheiden. Außerdem hätte die Öffentlichkeit nicht ausgeschlossen werden dürfen.

Materiell kann ein solches Recht 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 mit allen geschilderten Anlagen ging am Freitag, 1. September 2026 in der Kanzlei ein. (Unterstellen Sie, dass es sich dabei um einen Freitag handelte).

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

Die Kanzlei ist so organisiert, dass während des Urlaubs von Herrn Lottemann eine andere Person 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.

Vermerk für die bearbeitende Person:

Der Auftrag, der der Kanzlei erteilt wurde, ist zu erledigen.

In der **Angelegenheit „Beseitigung“** ist eine **Klageschrift** oder bei Erfolglosigkeit einer etwaigen Klage 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.