

Klausur 3

Öffentliches Recht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Gemeinde Kriftel

- Der Gemeindevorstand -

Kriftel, 27. August 2024

Frankfurter Str. 33 - 37
65830 Kriftel

Kanzlei
Schmitz, Filser und Kollegen
Steinstr. 5
65830 Kriftel

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. 3004/11, Gemarkung Kriftel, am Ufer des Flanderweiher, das im Eigentum des Herrn Werner Müller, Breslauer Str. 1, 65830 Kriftel 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 Bootslageraum 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 Bootslageraum 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 2024 schickte das Bauamt des Main-Taunus-Kreises 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) beigelegt.

Herr Müller legte dagegen fristgerecht Widerspruch ein und hatte Erfolg. Eine Kopie des Widerspruchsbescheids 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 in der Gemeindevertretung beschlossen; der Gemeindevorstand 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.

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 Hessen.

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 2023 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 in der Gemeindevertretung 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.

Also haben wir nach Anhörung des Verkäufers und des Landes mit Datum vom 3. April 2024 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 Hessen 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

Marita Klein
Bürgermeisterin
Gemeinde Kriftel

Anlage (1)

Main-Taunus-Kreis
- Der Kreisausschuss -
Am Kreishaus 1 - 5
65719 Hofheim

Herrn
Werner Müller
Breslauer Str. 1
65830 Kriftel

4. Januar 2024

Postzustellungsurkunde

Vollzug der Hessischen Bauordnung, Gz.: 50 B 7 / 24

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. 3004/11 Gemarkung Kriftel 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.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats ab Zustellung Widerspruch beim Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises in Hofheim einlegen.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A. Oberfell

Anlage (2)

Anlage 2 ist die bei der Gemeinde Kriftel eingegangene Kopie des Widerspruchsbescheids vom 9. August 2024, welcher an Herrn Werner Müller adressiert ist. Darin wird die Beseitigungsanordnung des Main-Taunus-Kreises vom 4. Januar 2024 aufgehoben.

Begründet wird dies damit, dass nach Ansicht des Kreisausschusses eine Nutzungsänderung nicht vorliege und die Änderungen so unbedeutend seien, dass sie keine Genehmigungspflicht auslösen könnten. Außerdem geht die Behörde 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 ab Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Frankfurt/M. erheben.

Der Widerspruchsbescheid wurde an den Widerspruchsführer durch Postzustellungsurkunde zugestellt.

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

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

Anlage (3)

Auszug aus einem Sitzungsprotokoll der Gemeindevertretung Kriftel

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 landwirtschaftlicher Strukturen
der Gemeinde Kriftel**

§ 1

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

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

verkündet am 4.1.2023

Anlage (5)

Regierungspräsidium Darmstadt

Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

Verwaltungsgericht Frankfurt/M.

4.8.2024

Adalbertstr. 44

60486 Frankfurt/M.

per beBpo

In der Verwaltungsstreitsache Land Hessen ./.. Gemeinde Kriftel erheben wir, da über unseren Widerspruch vom 15. April 2024 noch immer nicht entschieden worden ist,

KLAGE

mit folgenden Anträgen:

- I. Der Bescheid der Gemeinde Kriftel vom 3. April 2024 über die Ausübung des Vorkaufsrechts an den Grundstücken Fl. Nr. 25/971, Gemarkung Kriftel, Gz.: 0604/24 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 Gemeinde 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.

L.A. Petersberg

Das Schreiben der Gemeinde Kriftel mit allen geschilderten Anlagen ging am Freitag, 1. September 2024 in der Kanzlei ein.

Der für den Posteingang und die Verteilung der Post auf die Anwälte zuständige Sekretär Alexander 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 wiedergefunden, 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 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

1. 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.

2. Sachverhaltsschilderung bei der Klageschrift bzw. Sachbericht beim Gutachten sind erlassen, ebenso Ausführungen zum Streitwert. Wasserrechtliche Probleme stellen sich nicht.
3. In der **Angelegenheit „Vorkaufsrecht“** ist ein **Gutachten** über die Erfolgsaussichten der Klage zu fertigen. Der Sachbericht ist erlassen.
4. Die Anforderungen des § 55d VwGO wurden gewahrt.
5. Zivilrechtliche Probleme stellen sich nicht. Auf die §§ 463 ff BGB ist nicht einzugehen.