



PÜ im Allgemeinen Verwaltungsrecht

Fall 1:

Die Gemeinde G beabsichtigte, ein in ihrem Eigentum stehendes Gelände, welches ehemals als Truppenübungsplatz von der Roten Armee genutzt wurde, als Wohngebiet zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu erschließen. Zur Realisierung gründete die G eine X-GmbH, deren Gesellschaftsanteile ihr zu 100% gehören. Diese sollte das Grundstück erwerben, soweit erforderlich sanieren und parzellieren. Darüber hinaus soll die X Interessenten beraten und die einzelnen Parzellen selbständig veräußern.

Aufgrund der hohen Nachfrage begann die X-GmbH bereits vor Abschluss der Sanierung mit dem Verkauf der Grundstücke für jeweils 40.000 €. Deren Übergabe sollte allerdings erst nach Abschluss der Sanierung erfolgen, welche der X-GmbH oblag.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten stellte sich heraus, dass die Grundstücke weit weniger belastet waren als zunächst angenommen. Die zunächst veranschlagten und der Preisbildung für die einzelnen Parzellen zugrundegelegten Kosten wurde weit unterschritten. Die X-GmbH erstattete daher allen Käufern – mit Ausnahme des B – 5.000 €.

B wurde nichts erstattet, weil er – so die X-GmbH – nach Erwerb des Grundstückes zu Unrecht Gewährleistungsansprüche gegenüber der X geltend gemacht habe. Dadurch habe B im Gegensatz zu den anderen Grundstückskäufern zusätzliche Kosten verursacht.

B erhebt Klage gegen X-GmbH.

§ 1 S. 1, 2 BBodSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.“

§ 4 WoFG (1) Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen sollen in ausreichendem Umfang geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Anforderungen des Kosten und Flächen sparenden Bauens zu Eigentum oder in Erbbaurecht überlassen.

(2) [...]

(3) Die Gemeinden sollen Bauwillige, die ein Baugrundstück erwerben wollen, beraten und unterstützen.

(4) Aus den Absätzen 1 bis 3 können Ansprüche nicht hergeleitet werden.



Lösungsskizze

I. Zulässigkeit

1. Rechtsweg:

- Aufdrängende Sonderzuweisung (-)
- § 40 I VwGO (-)
Öffentlichrechtliche Streitigkeit? Streitverhältnis zwischen Privatrechtssubjekten.
X-GmbH ist weder Beliehene noch Verwaltungshelfer
- § 13 GVG
Bürgerlichrechtliche Streitigkeit (+). Keine abdrängende Sonderzuweisung

2. Zuständigkeit:

- Sachlich: LG (§§ 71 I, 23 Nr.1 GVG)
- Örtliche (§§ 12, 13 ZPO)

3. Klageart

- Leistungsklage, vgl. § 253 II Nr. 2 ZPO

- 4. sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen (Form: § 253 ZPO; Frist; Partei- und Prozessfähigkeit, § 50 ff. ZPO)
(+)

II. Begründetheit.

Die Klage ist begründet, wenn B gegen X ein Anspruch auf Zahlung von 5.000 € hat.

1. Anspruch aus Vertrag (-) weder nach Wortlaut noch nach Auslegung des Wortlauts

2. Anspruch aus Delikt (-)

3. Anspruch aus Art. 3 I GG?

a) Anwendbarkeit Art. 3 GG

- Art. 1 III GG: keine unmittelbare Geltung der Grundrechte im Privatrecht
- anders aber im sog. Verwaltungsprivatrecht („keine Flucht ins Privatrecht“). Nach hM sind Grundrechte unmittelbar anwendbar, wenn ein Träger öffentlicher Verwaltung (1) in privatrechtlicher Form (2) tätig wird und dabei unmittelbar gegenüber dem Bürger eine öffentliche Aufgabe erfüllt (3).

(1) Handeln eines Trägers öffentlicher Verwaltung (+)

Hier handelt die G durch die zu 100% beherrschte X- GmbH

(2) Tätigwerden in privatrechtlicher Form (+)

X-GmbH schloss Kaufvertrag mit B (§ 433 BGB).

(3) Erfüllung öffentliche Aufgabe oder lediglich fiskalisches Hilfsgeschäft?

§ 1 BBodSchG (-): keine

§ 4 I WoFG (+): Überlassung geeignete Grundstücke als Bauland

§ 4 III WoFG (+): Beratung und Unterstützung Bauwilliger

➔ (+)

b) Verstoß gegen Art. 3 Abs.1 GG



- Ungleichbehandlung des B (+)
- sachliche Rechtfertigung (-): Geltendmachen von Rechten (hier nach § 437 BGB) ist unsachliches Differenzierungskriterium

c) Rechtsfolge

Anspruch auf Gleichbehandlung (+)

- ➔ Anspruch auf Zahlung von 5.000 € gegen die X- GmbH

4. Verhältnismäßigkeitsprinzip

Neben Art. 3 I GG kann sich ein Anspruch aus dem Verhältnismäßigkeitsprinzip ergeben.

5. Kopplungsverbot

Ähnliches gilt für das Verbot sachwidriger Koppelungen von Leistungen der Verwaltung an Gegenleistungen des Bürgers (vgl. § 56 VwVfG).

III. Ergebnis

Die Klage des B gegen die X- GmbH auf Zahlung von 5.000 € ist zulässig und begründet.