

Fälle zur Vorlesung Verwaltungsprozessrecht

Fall 5

„Die unerwünschte Nebenbestimmung“

Sachverhalt

Sigfried Spassfrei (S) ist Eigentümer einer unbebauten Grundstücksfläche im Stadtgebiet der kreisfreien Stadt Würzburg (W). Da er jüngst durch eine Erbschaft zu etwas Geld gekommen ist, beabsichtigt er, ins Immobiliengeschäft einzusteigen. Er möchte auf seinem Grundstück ein großes Wohnhaus errichten, eine der Wohnungen selbst beziehen und in Zukunft von den Mieteinkünften seinen Lebensunterhalt bestreiten.

Das Grundstück des S liegt innerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsteils, für den kein Bauleitplan besteht. Das geplante Wohnhaus, das die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet, soll eine Höhe von 23 m haben und aus insgesamt 14 Wohnungen unterschiedlicher Größe bestehen. Es fügt sich nach § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

W erteilt dem S nach ordnungsgemäßigem Verfahren und unter Einhaltung der Formvorschriften die beantragte Baugenehmigung für das Wohnhaus mit Schreiben vom 21.03.2013 (Zugang am Montag, 25.03.13). Die Baugenehmigung ist mit folgendem Zusatz versehen: „Aufgrund von Art. 7 Abs. 2 BayBauO werden Sie, Herr S, verpflichtet auf der Grundstücksfläche einen Kinderspielplatz [...] zu errichten.“ Zur Begründung führt W u.A. aus, dass das Grundstück des S groß genug sei, um dort einen geeigneten Spielplatz zu errichten, und dass ein solcher Spielplatz im Interesse der sozialen Wohlfahrtspflege zwingend erforderlich sei. Zwar befinde sich in 100 m Entfernung ein öffentlicher Kinderspielplatz, jedoch entbinde dies S nicht von der Spielplatzerrichtungspflicht, da es ja nicht sein könne, dass S von den in seinen Wohnungen lebenden Familien wirtschaftlichen Gewinn erlange, er aber nichts für diese Familien tue.

S ist von dieser zusätzlichen Pflicht gar nicht begeistert. Er verfasst daher ein Schriftstück mit folgendem Inhalt: „Hohes Gericht! Es ist unerträglich erfahren zu müssen, wie die Stadt Würzburg mit Investoren umgeht. Angesichts des knappen Wohnraums in Würzburg sollte die Stadt für meinen Baugenehmigungsantrag dankbar sein. Stattdessen auferlegt sie mir die zusätzliche Pflicht, einen Kinderspielplatz zu errichten. Abgesehen von den dadurch entstehenden Mehrkosten ist zu beachten, dass ich Kinder gar nicht mag. Ich habe selbst keine Kinder und plane auch nicht, mir welche zuzulegen. Eine Vermietung der Wohnungen an Familien mit Kindern strebe ich ebenfalls nicht an. Außerdem befindet sich ja in der Nähe meines Grundstückes ein großer Spielplatz, den man - auch ohne eine große Straße überqueren zu müssen - gut erreichen kann. Ich wende mich daher gegen die Stadt Würzburg und die mir auferlegte Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes. Ich bitte das Gericht, mir mit den zur Verfügung stehenden Mitteln zu helfen.“

S unterschreibt das Schriftstück eigenhändig und faxt es am Morgen des 26.04.2013, einem Freitag, an das Verwaltungsgericht Würzburg.

### Aufgabe

Prüfen Sie in einem Gutachten, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, ggf. hilfsgutachtlich, wie das Verwaltungsgericht entscheiden wird.

Auf Art. 7 II BayBauO wird hingewiesen:

#### **Art. 7 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke; Kinderspielplätze**

(1) ...

(2) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Gebäuden, mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen, dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. <sup>2</sup>Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist. <sup>3</sup>Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Kinderspielplätzen verlangt werden.