



---

**Hinweis zum korrigierten Sachverhalt vom 7.3.2023**

---

**Sehr geehrte Teilnehmer der Fortgeschrittenenhausarbeit im Öffentlichen Recht,**

trotz mehrmaliger Kontrolle und Korrektur hat sich in dem am 1.3.2023 veröffentlichten Sachverhalt der Fortgeschrittenenhausarbeit im Öffentlichen Recht ein – offensichtlicher – Fehler bei einer Jahresangabe eingeschlichen.

Im vierten Absatz der zweiten Seite (zum Ausgangsfall) steht, dass „(d)ie nächste Ratssitzung (...) allerdings erst für den 24.01.**2022** angesetzt“ ist (Hervorhebungen nur hier).

Gemeint ist aber selbstverständlich der 24.1.**2023**.

**Wir haben den insofern korrigierten Sachverhalt am 7.3.2023 um 10:00 Uhr hochgeladen.**

Es handelt sich hierbei um einen offensichtlichen Fehler, der nicht für Verwirrung gesorgt haben dürfte. Gleichwohl tut es uns leid, dass wir den Sachverhalt korrigieren müssen.

Dieses Vorgehen ist mit dem Prüfungsamt abgestimmt.

Wir wünschen Ihnen weiterhin viel Erfolg bei der Bearbeitung der Fortgeschrittenenhausarbeit im Öffentlichen Recht.



---

## Sachverhalt

---

### Ausgangsfall

Die dem Oberbergischen Kreis (K) angehörige Gemeinde G hat ca. 14.000 Einwohner. E ist Eigentümer eines in G belegenen Grundstücks, das mit einem eingeschossigen Haus bebaut ist. Das Grundstück befindet sich in einem durch Bebauungsplan aus dem Jahre 1980 festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Die (übrigen) in dem Gebiet befindlichen Gebäude werden derzeit sämtlich ausschließlich zum Wohnen genutzt. Das Haus von E steht derzeit leer. Zuvor war dort eine Kindertagesstätte betrieben worden. In fußläufiger Nähe des Hauses von E wohnen ca. 1.500 Einwohner in dem allgemeinen Wohngebiet. Die Bevölkerung ist überwiegend einkommensstark.

Mit Vertrag vom 01.03.2022 mietet A das Gebäude von E. Im Mietvertrag verzichten beide Parteien wirksam für die Dauer von 5 Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung. A möchte in dem Gebäude dauerhaft eine Gaststätte betreiben, in der regionale Küche angeboten und Getränke ausgeschenkt werden sollen. Die Räumlichkeiten können ohne bauliche Veränderungen auch zum Gaststättenbetrieb genutzt werden. A plant für den Gaststättenbetrieb Öffnungszeiten von 17 bis 22 Uhr. Sein Konzept sieht 40 Innensitzplätze vor. Pkw-Stellplätze für seine Kundschaft hält A nicht vor. Dieser Nutzung des Gebäudes hat E schriftlich zugestimmt. Unter dem 03.03.2022 beantragt A bei der zuständigen Behörde eine Gaststättenerlaubnis, die ihm mit Bescheid vom 04.04.2022 erteilt wird.

In der Ratssitzung vom 20.04.2022 wird im Rat der Gemeinde G diskutiert, ob der Bebauungsplan zu ändern sei. Derzeit bestehe in dem Gebiet nur noch Wohnnutzung. Das Gebiet zeichne sich daher durch ein besonderes Ruhebedürfnis aus. Die Mehrheit im Rat möchte sicherstellen, dass dies dauerhaft so bleibt und deshalb ein reines Wohngebiet festsetzen. Zu diesem Zweck soll bereits jetzt ein Planaufstellungsbeschluss gefasst werden. Im Rat von G sitzen 32 Ratsmitglieder. In der Abstimmung über den Planaufstellungsbeschluss stimmen 17 Mitglieder des Rates dafür und 16 Mitglieder des Rates dagegen. Abgestimmt haben auch die Ratsmitglieder R1 und R2. R1 hat seinen Erstwohnsitz am 13.04.2022, von G nach Köln verlegt. R2 ist hauptberuflich als Richterin am Amtsgericht in Köln tätig und dort nach dem Geschäftsverteilungsplan des Amtsgerichts für Familiensachen zuständig. Im Anschluss daran wird der Planaufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht.

A ist sich unsicher, ob er für sein Vorhaben auch eine Baugenehmigung benötigt. Da er sein Vorhaben für längere Zeit plant und er für Mobiliar und sonstige Einrichtung nicht unbedeutende Investitionen tätigen muss, hätte er gerne „etwas Sicheres in der Hand“. Mit formal ordnungsgemäßem Antrag vom 06.05.2022 beantragt A daher bei dem Landrat L des K eine Baugenehmigung für die Nutzung des Gebäudes zum Betrieb der geplanten Gaststätte. Er verlangt ausdrücklich die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens. Dem Antrag sind alle erforderlichen Unterlagen beigelegt, außerdem die schriftliche Einverständniserklärung des E mit dem Vorhaben. Der Kreis leitet der Gemeinde G den Antrag zu und weist auf Möglichkeiten zur Sicherstellung der Bauleitplanung hin. Die Gemeinde reagiert nicht. Mit formal ordnungsgemäß begründetem Bescheid vom 01.07.2022 lehnt der L die Erteilung der beantragten Baugenehmigung ab. Die Ablehnung begründet er u.a. mit der mit dem Gaststättenbetrieb einhergehenden Lärmbelastung. Dem Bescheid ist eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt, in der es heißt: „Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats ab Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Köln erhoben werden. Die Klage muss in deutscher Sprache abgefasst sein.“ Den Bescheid gibt die Behörde als einfachen Brief am 01.07.2022 zur Post. A erhält den Brief am 02.07.2022.

A beauftragt Rechtsanwältin P damit, für ihn in der Angelegenheit Klage zu erheben. Am 04.08.2022, den sich P als letzten Tag der Klagefrist notiert hat, möchte sie die Klage um 16:30 Uhr über das beA (besonderes elektronisches Anwaltspostfach) an das Verwaltungsgericht Köln senden. Beim Server des beA-Betreibers ist es jedoch zu einer unvorhersehbaren Störung gekommen, sodass P den Server nicht erreichen kann. Auf telefonische Rückfrage beim beA-Betreiber und nachdrückliche Aufforderung zur

Beseitigung der Störung versichert man der P, an einer Behebung des Problems werde bereits gearbeitet. Der Server sei im Laufe des Folgetages wieder erreichbar. Da P keinen anderen Weg zur sicheren Übermittlung elektronischer Dokumente bereithält, übersendet sie die im Original unterschriebene, „gegen L“ gerichtete Klage per Fax an das Verwaltungsgericht Köln. Sie fügt ein im Original von ihr unterschriebenes Dokument an, in welchem sie den Sachverhalt zur Störung ausführlich darlegt und dessen Richtigkeit an Eides statt versichert. Das Fax geht am selben Tage beim Verwaltungsgericht ein.

In der Klageschrift führt P aus, A habe einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Die mit der Gaststättennutzung einhergehende Geräuschbelastung stehe der Genehmigung bereits deshalb nicht entgegen, da bereits im Rahmen der Gaststättenerlaubnis geprüft worden sei, ob das Vorhaben im Hinblick auf seine örtliche Lage oder die Verwendung der Räume dem öffentlichen Interesse widerspreche.

L hält die Klage für unzulässig. Sie sei bereits formal nicht ordnungsgemäß erhoben worden. A fehle außerdem bereits das Rechtsschutzbedürfnis, da er gar nicht Eigentümer des Grundstücks sei. Darüber hinaus hätte es für sein Vorhaben gar keiner Baugenehmigung bedurft. Die Klage sei im Übrigen auch unbegründet. Die Nutzung vertrage sich wegen der zu erwartenden Geräuschentwicklung nicht mit der im Gebiet vorherrschenden Wohnnutzung. Darüber hinaus sei zu erwarten, dass das Restaurant des A überwiegend von im 2,5 km entfernten Gewerbegebiet tätigen Arbeitnehmern genutzt werde.

Das Verwaltungsgericht Köln bestimmt als Termin zur mündlichen Verhandlung den 06.01.2023 und lädt die G ordnungsgemäß bei. Der Bürgermeister von G möchte das Vorhaben unbedingt verhindern, damit der Charakter des Gebietes nicht verändert und die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht unterlaufen werde. Er lässt daher am 16.12.2022 den Entwurf einer Veränderungssperre anfertigen, der am selben Tag fertiggestellt ist und vorsieht, dass im hier relevanten Gebiet Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen. Die nächste Ratssitzung ist allerdings erst für den 24.01.2023 angesetzt. Am 23.12.2022 beginnen außerdem die Schulferien, die bis einschließlich zum 06.01.2023 andauern werden. Der Bürgermeister geht – ohne diesbezügliche Erkundigungen einzuholen – davon aus, in den Schulferien würden wohl die meisten Ratsmitglieder verreisen, sodass innerhalb der Ferien weder Rats- noch Ausschusssitzungen stattfinden könnten. Vor dem 23.12.2022 könne der Rat aber nicht mehr rechtzeitig unter Einhaltung der Ladungsfrist einberufen werden. Er beschließt daher nur mit dem Ratsmitglied R3 zusammen am 23.12.2022 die Veränderungssperre.

Die Veränderungssperre wird ausgefertigt und – ohne Begründung oder sonstige Hinweise – ortsüblich bekanntgemacht.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 06.01.2023 meint L nunmehr, jedenfalls die Veränderungssperre stehe der Erteilung der begehrten Baugenehmigung entgegen. A hält – vertreten durch P – ausdrücklich an dem Antrag fest, den Beklagten zu verpflichten, ihm die unter dem 06.05.2022 beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Bereits der Planaufstellungsbeschluss sei wegen der Beteiligung von R1 und R2 unwirksam. Die Veränderungssperre sei irrelevant, da sie nicht vom Rat beschlossen und im Übrigen erst nach Erlass des Ablehnungsbescheides ergangen sei. Darüber hinaus diene Planaufstellungsbeschluss und Veränderungssperre doch nur der Verhinderung seines Vorhabens. Eine reine Verhinderungsplanung sei aber – wie jeder wisse – unzulässig.

### **Frage 1: Wird die Klage des A Erfolg haben?**

#### **Abwandlung**

Das Verwaltungsgericht Köln gibt der Klage des A vollumfänglich statt, da A einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung habe und die Veränderungssperre unwirksam sei. Die Berufung lässt das Verwaltungsgericht in dem Urteil nicht zu. Fünf Wochen nach Zustellung des Urteils an die Beteiligten beschließt der Rat von G wirksam den neuen Bebauungsplan und setzt für das Gebiet die Nutzungsart „reines Wohngebiet“ fest. A beharrt auf dem von ihm erstrittenen Urteil und begehrt weiter die Baugenehmigung. Gegenüber dem Kreis äußert er, notfalls werde er dafür sorgen, dass sein gerichtlich verbrieftes Anspruchs „mit hoheitlichen Zwangsmitteln durchgesetzt“ werde.

### **Frage 2: Mit welchem Rechtsbehelf kann der Kreis dies verhindern?**

**Bearbeitervermerk:**

- Frage 1 ist in einem umfassenden Rechtsgutachten zu beantworten, das auf alle aufgeworfenen Fragen eingeht.
- Bei Frage 2 genügt die Benennung des Rechtsbehelfs mit knapper Begründung. Ein Gutachten – insbesondere eine Prüfung aller Voraussetzungen des Rechtsbehelfs – ist nicht erforderlich.
- Gehen Sie bei der Bearbeitung von folgender voraussichtlicher Gesamtlärmbelastung infolge der Gaststättennutzung aus, die zutreffend ist und in nicht zu beanstandender Weise ermittelt wurde: Bei Betrieb der Gaststätte ergibt sich ein Beurteilungspegel  $L_r$  von 54 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort außerhalb der Gaststätte (Zeitraum: 6 bis 22 Uhr). Es kann infolge des Betriebs zu kurzzeitigen Geräuschspitzen von bis zu 75 dB(A) kommen.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften stehen dem Vorhaben des A nicht entgegen.

**Umfang: Maximal 30 Seiten**

**Abgabe: Spätestens am 29. März 2023 (Abgabe am Lehrstuhl ist am 29. März 2023 bis 18 Uhr möglich)**

**Beachten Sie bitte auch die separat ausgegebenen Teilnehmerhinweise!**

**Auszug aus der (rechtmäßigen) Geschäftsordnung des Rates der Gemeinde G**

**§ 4: Ladungsfrist**

- (1) Die Einladung muss den Ratsmitgliedern mindestens sieben volle Tage vor dem Sitzungstag, den Tag der Absendung nicht eingerechnet, zugehen.
- (2) In besonders dringlichen Fällen kann die Ladungsfrist bis auf drei volle Tage abgekürzt werden. Die Dringlichkeit ist in der Einladung zu begründen.



## Erklärung zur Hausarbeit (§ 21 Satz 2 StudPro)

Diese Erklärung ist gesondert – nicht eingehftet! – mit der Hausarbeit abzugeben.  
Auf der Arbeit sind lediglich Matrikel- und Prüfungsausweisnummer anzugeben.  
Der Name muss auf diesem Blatt, darf aber nicht auf der Hausarbeit angegeben werden.  
Die Arbeit darf nicht unterschrieben werden, dieses Blatt muss unterschrieben werden.  
**DIESES ERKLÄRUNG ERSETZT NICHT DIE ERFORDERLICHE PRÜFUNGSANMELDUNG IN KLIPS!**

Ich, Frau/Herr stud. iur. \_\_\_\_\_,

Matrikelnummer |\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_|

Prüfungsausweisnummer |\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_| (erste 5 Ziffern, etwa 01234)

**habe unter meiner Matrikel- und Prüfungsausweisnummer eine häusliche Arbeit**  
im

Bürgerlichen Recht /  Öffentlichen Recht /  Strafrecht

- als Teil der Zwischenprüfung („kleine ZP-Hausarbeit“)  
 als Teil der Zwischenprüfung („große ZP-Hausarbeit“)  
 als Zulassungsvoraussetzung zur Schwerpunktprüfung („Fortgeschrittenen-HA“)

bei \_\_\_\_\_  
Name des Prüfers oder der Prüferin

im Sommersemester/Wintersemester 20 |\_\_\_\_|\_\_\_\_|/|\_\_\_\_|\_\_\_\_|,

zu der ich mich zuvor über das Prüfungsamt (KLIPS) angemeldet habe, **eingereicht,**  
**die ich selbst und ohne unzulässige fremde Hilfe erstellt habe.**

Die Ordnung der Universität zu Köln zur Sicherung guter wissenschaftlicher Arbeit und zum Umgang mit wissenschaftlichem Fehlverhalten – Amtliche Mitteilungen 24/2011 (einsehbar über [http://www.jura.uni-koeln.de/rechtliche\\_grundlagen.html](http://www.jura.uni-koeln.de/rechtliche_grundlagen.html)) – habe ich zur Kenntnis genommen.  
Mir ist bewusst, dass Täuschungen in Hochschulprüfungen gemäß § 63 Absatz 5 HG NRW mit Geldbußen von bis zu 50.000 Euro geahndet werden können.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum,

\_\_\_\_\_  
Unterschrift