

BürgermeisterInformationen

Dezember 2011

AUSGABE SACHSEN

Kommunalwahlrecht:

Zur Beeinflussung einer Kommunalwahl durch Flugblätter OVG Sachsen, Urteil vom 06.12.2011, Az.: 4 A 287/11

Im Vorfeld einer Oberbürgermeisterwahl wurden bei einer öffentlichen Podiumsdiskussion am 10. Februar 2010 mit dem amtierenden Oberbürgermeister und dem Gegenkandidaten Flugblätter verteilt. Darauf hieß es unter anderem, dass der Gegenkandidat „schwul“ sei und „den Wählern nur vortäuscht, er sei ein mit seiner Familie lebender Familienvater“. Die Wahl am 28. Februar 2010 ging mit einer knappen Mehrheit zugunsten des amtierenden Oberbürgermeisters aus.

Die daraufhin eingelegte Wahlprüfungsbeschwerde war erfolgreich. Die Wahl sei ungültig. Eine Wahltäuschung liege dann vor, wenn unrichtige oder jedenfalls nicht erweislich wahre Tatsachen über maßgebliche Umstände behauptet werden, auch wenn das durch Dritte geschieht. Die hier vorgebrachten Behauptungen hätten erkennbar den Zweck gehabt, Wähler mit Vorbehalten gegen Homosexualität zu veranlassen, den Gegenkandidaten nicht zu wählen. Angesichts des knappen Wahlausganges sei es nicht auszuschließen, dass ohne die unzulässige Wahlbeeinflussung der Gegenkandidat gewählt worden wäre.

Kommunalrecht:

Inwieweit kann die Entscheidung über Stellplatzvergaben überprüft werden? VG Dresden, Beschlüsse vom 22.11.2011, Az.: 4 L 595/11, 4 L 1749/11 und 4 L 1754/11

Zum diesjährigen Dresdner Striezelmarkt hatten sich mehr Händler beworben als Stellplätze vorhanden waren. Die Stadt traf ihre Entscheidungen für oder gegen einen Bewerber basierend auf einer von ihr beschlossenen Auswahlrichtlinie. Wichtigstes Auswahlkriterium war die Attraktivität der Bewerbungen. Die unterlegenen Bewerber wurden hauptsächlich deswegen abgelehnt, weil ihre Angebote nach Ansicht der Stadt im Vergleich zu konkurrierenden Bewerbern weniger attraktiv waren. Drei unterlegene Bewerber machten im gerichtlichen Eilverfahren geltend, dass die Bewertungen der Landeshauptstadt Dresden nicht nachvollziehbar seien.

Die Anträge hatten keinen Erfolg. Es sei dem Gericht verwehrt, eine eigene Bewertung der Attraktivität der Bewerbungen durchzuführen. Insofern stehe der Stadt ein Beurteilungsspielraum zu. Die Entscheidungen der Stadt könnten daher nur darauf überprüft werden, ob sie sich selbst an ihre Auswahlrichtlinien gehalten hat. Es konnten jedoch keine Fehler im Auswahlverfahren festgestellt werden.

Vertragsrecht:

**Stadtentwicklung: Zur Verjährung von Grundstücksübernahmeansprüchen
OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 07.10.2011, Az.: 4 L 73/11**

Eine Gemeinde und eine Stadtentwicklungsgesellschaft hatten im März 1994 einen Vertrag geschlossen, worin die Gemeinde sich verpflichtete, Grundstücke, die sich innerhalb von fünf Jahren nach Baureife nicht veräußern ließen, auf Verlangen der Gesellschaft von ihr abzukaufen. Die Rechtsnachfolgerin der Gesellschaft (die Klägerin) machte 2009 gerichtlich den Übernahmeanspruch aus dem Vertrag geltend. Die Gemeinde berief sich auf Verjährung. Die Klägerin war der Ansicht, es handle sich bei dem Anspruch um einen sogenannten „verhaltenen Anspruch“, dessen Verjährung erst zu laufen beginnt, wenn seine Erfüllung verlangt wird.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Verhaltene Ansprüche seien solche, die zwar jederzeit, aber nur auf Verlangen des Berechtigten zu erfüllen sind. Vorliegend handle es sich jedoch nicht um einen verhaltenen Anspruch, da er nicht jederzeit zu erfüllen war. Und selbst bei Vorliegen eines verhaltenen Anspruches finde der allgemeine Rechtsgedanke, dass bei Dauerschuldverhältnissen wie der Leihe, der Hinterlegung und der Verwahrung die Verjährung erst mit dem Verlangen des Gläubigers beginnt, nicht automatisch Anwendung. Vielmehr müsste der sofortige Beginn der Verjährung den Vorstellungen der Parteien entgegenstehen und zu widersinnigen Ergebnissen führen. Vorliegend lasse sich jedoch aus dem Vertrag entnehmen, dass spätestens im Jahr 2000 der Vertrag abgewickelt sein sollte. Mithin ist der Anspruch der Klägerin mit Ablauf des Jahres 2005 verjährt.

Baurecht:

**Sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Gewerbegebiet zulässig?
OVG Thüringen, Urteil vom 22.06.2011, Az.: 1 KO 238/10**

Die Klägerin beantragte bei der beklagten Stadt die Erteilung einer Baugenehmigung für den Bau eines Elektrofachmarktes. Das Vorhaben sollte eine Verkaufsfläche von 2.950 m² aufweisen. Im Bebauungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Antrag wurde abgelehnt. Die Klägerin machte mit ihrer Klage geltend, sie habe einen Anspruch auf die Baugenehmigung. Zu "Gewerbebetrieben aller Art" i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gehörten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe. Das Vorhaben sei nicht nur in Sondergebieten zulässig. Negative Auswirkungen würden nicht drohen. Außerdem sei der Bebauungsplan unwirksam, da die Festsetzung als Gewerbegebiet abwägungsfehlerhaft sei. Es bestehe kein Bedarf an weiteren Gewerbegebieten.

Die Klage war erfolglos. Der Bebauungsplan sei wirksam. Hinsichtlich der Erforderlichkeit eines Planes komme der Gemeinde ein weites Planungsermessen zu. Gemessen an den Festsetzungen sei das Vorhaben der Klägerin unzulässig. Es sei als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu qualifizieren und gehöre nicht in ein Gewerbegebiet. In Anbetracht der Größe des geplanten Fachmarktes sei gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch zu vermuten, dass der Markt negative Auswirkungen mit sich bringe. Eine Widerlegung der Regelvermutung sei nicht gelungen.

Schadensersatzrecht:

**Bei Schäden durch Bauarbeiten haftet Gemeinde verschuldensunabhängig
OLG Brandenburg, Urteil vom 19.02.2010, Az.: 5 U 200/08**

Die Klägerin ist Eigentümerin eines bebauten Grundstückes. Ende September 2004 ließ die beklagte Gemeinde von einer Bau-firma Tiefbauarbeiten an der am Grundstück der Klägerin vorbeiführenden Straße ausführen. Im Frühjahr 2005 bildeten sich infolge der Bauarbeiten Risse in den Wänden des Wohnhauses der Klägerin. Mit ihrer Klage verlangte die Klägerin Schadensersatz. Die Gemeinde machte geltend, sie habe ein fachlich geeignetes und erfahrenes Planungsbüro mit der Planung und Ausschreibung der Straßenbauarbeiten beauftragt, so dass sie für einen etwaigen Schaden keine Verantwortung trage.

Die Klage hatte Erfolg. Neben dem ausführenden Bauunternehmen hafte auch die Gemeinde. Zwar handele es sich bei Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten an öffentlichen Straßen grundsätzlich um die Ausübung hoheitlicher Tätigkeiten. Vorliegend habe die Gemeinde jedoch ihre Aufgabe aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages von einem Dritten ausführen lassen, sodass Normen des Zivilrechts anzuwenden seien. Demnach hafte die Gemeinde verschuldensunabhängig gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB. Zudem sei es der Klägerin nicht zuzumuten gewesen, bereits im Vorfeld einen Abwehranspruch aus § 1004 BGB geltend zu machen, weil sie die schädigenden Auswirkungen im Vorhinein nicht habe erkennen können. Schließlich habe die Gemeinde nicht darlegen können, dass der eingetretene Schaden unvermeidbar war, etwa weil die schonendste Technik zum Einsatz kam und andere Maßnahmen wirtschaftlich nicht zumutbar gewesen wären.

Vergaberecht:

Zu den Voraussetzungen einer In-House-Vergabe

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28.07.2011, Az.: Verg 20/11

Ein von der Stadt (S) beherrschtes Abfallentsorgungsunternehmen (AU) war 1994 von S mit der Abfallentsorgung beauftragt worden. In den vergangenen Jahren ist das AU auch für Dritte tätig geworden. Etwa 30% des Gesamtumsatzes erzielte es durch Arbeiten für einen Zweckverband (ZV), dem S nicht angehörte. Der ZV selbst nahm erheblich am wirtschaftlichen Wettbewerb teil. Das AU besaß außerdem mehrere Tochtergesellschaften, die jeweils erfolgreich am Markt konkurrierten. Ab dem Jahr 2011 sollte die Abfallentsorgung der S umgestellt werden. Ohne ein Vergabeverfahren durchzuführen, beauftragte S das AU mit den neuen Aufgaben.

Die deswegen geltend gemachten Nachprüfungsanträge hatten Erfolg. Die Auffassung von S, es liege eine vergaberechtsfreie In-House-Vergabe vor, sei unzutreffend. Das hätte neben der Beherrschung durch den Auftraggeber vorausgesetzt, dass ein eventuell durch den Auftragnehmer erwirtschafteter Fremddumsatz nicht wesentlich ist. Unabhängig davon, ob der Fremddumsatz der Tochtergesellschaften zu berücksichtigen ist oder nicht, erziele das AU selbst durch Aufträge seitens des am Wettbewerb beteiligten ZV Fremddumsätze im Umfang von 30%. Die Schwelle zur Wesentlichkeit sei damit überschritten.

Vertragsrecht:

**Sind Störungen, die vom Bau einer Schule herrühren, sozialadäquat?
OLG Schleswig, Beschluss vom 30.03.2011, Az.: 5 U 122/10**

Die Klägerin ist Eigentümerin eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in einem Sanierungsgebiet. Das dahinterliegende Grundstück steht im Eigentum der beklagten Gemeinde. Ihr ist die Nutzung des auf dem Grundstück der Klägerin befindlichen Weges gestattet. Die Gemeinde plante die Errichtung eines Schulgebäudes. Sie vereinbarte mit der Klägerin eine Ausweitung des Wegerechts, um das Grundstück auch mit schweren Baufahrzeugen befahren und zur Lagerung von Baumaterial nutzen zu können. Im Gegenzug verpflichtete sich die Gemeinde zum Ausgleich von eventuellen Minderungsansprüchen der Mieter wegen Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten. Während der Bauarbeiten minderten mehrere Mieter die Miete. Die Klägerin beehrte von der Gemeinde die Erstattung der ausgefallenen Mieteinnahmen. Die Gemeinde verweigerte die Zahlung. Sie war der Auffassung, dass Baulärm, der durch den Neubau von Schulen verursacht wird, stets sozialadäquat sei und deshalb zu keiner Mietminderung berechtige. Die Klägerin erhob Klage.

Die Klage war erfolgreich. Die Ansicht der Gemeinde sei unzutreffend. Extreme Störungen, die über das normale zu dulden Maß einer Stadtwohnung hinausgehen, können zu einer Mietminderung berechtigen. Der Umstand, dass das Mietobjekt in einem Sanierungsgebiet liegt, führe nicht zum Ausschluss des Minderungsrechtes. Im Übrigen seien die Beeinträchtigungen nicht nur von der Baustelle auf dem Grundstück der Gemeinde, sondern auch von der Nutzung des Weges ausgegangen. Aufgrund der eindeutigen vertraglichen Vereinbarung habe die Klägerin darauf vertrauen dürfen, dass die Gemeinde ihr sämtliche fehlende Mieteinnahmen wegen der Baumaßnahmen an der Schule ausgleicht.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 6 TDG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen.

Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

- BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
- RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
- BRAGO Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte
- BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
- FAO Fachanwaltsordnung
- Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Ust.-IdNr.: DE 227724334

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.