

Wiss. Mit. Yannick Schumacher, LL.M., Köln\*

## „COlogne-Working-Space“

THEMATIK	Öffentlich-rechtlicher Vertrag; öffentlich-rechtlicher Erstattungsanspruch
SCHWIERIGKEITSGRAD	Schwer
BEARBEITUNGSZEIT	2 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestext

### ■ SACHVERHALT

Nach dem Abschluss des Studiums plant A, in der Stadt K einen Co-Working-Space zu eröffnen. Dafür möchte sie ein mehrgeschossiges Gebäude mit Einzelarbeitsplätzen, Gruppenarbeitsplätzen, einer Kaffeebar und einem Fitnessstudio errichten. Das hierzu erworbene Grundstück bietet jedoch keine Möglichkeit, 50 tatsächlich notwendige Stellplätze für Fahrräder anzulegen. Allerdings ist nach der Fertigstellung des Co-Working-Spaces mit verstärktem Fahrrad-Verkehr zu rechnen. Aufgrund dessen beabsichtigt die zuständige Bauaufsichtsbehörde, den Antrag der A auf Erteilung einer Baugenehmigung abzulehnen und teilt dies A mit.

Daraufhin bietet A an, eine Geldsumme zu zahlen, um damit an anderer Stelle öffentliche Fahrradstellplätze schaffen zu können. Nach einigen Verhandlungen verständigen sich die Behörde und A aufgrund des § 2 der nach § 89 I Nr. 4 BauO NRW erlassenen Satzung der Stadt K auf den Abschluss des folgenden Vertrages:

1. A erhält die Baugenehmigung für den geplanten Co-Working-Space.
2. A zahlt an die Stadt K 10.000 EUR (entsprechend § 2 der Satzung 200 EUR für jeden Stellplatz), die für die Anlegung von Fahrradstellplätzen auf einem Grundstück in der Stadt K bestimmt sind.

---

\* Der Verfasser ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Medienrecht und Kommunikationsrecht (Prof. Dr. Karl-E. Hain). Der Fall wurde als Abschlussklausur zur Vorlesung im Allgemeinen Verwaltungsrecht an der Universität zu Köln im Sommersemester 2024 gestellt.

3. Zusätzlich zahlt A an die Stadt K 2.000 EUR, die für die Anschaffung von Kita-Mobiliar bestimmt sind, das in einer städtischen Kita Verwendung finden soll.

Der Vertrag wird in formell ordnungsgemäßer Weise geschlossen. Im Anschluss wird die Baugenehmigung erteilt und A überweist an die Stadt K den vollen Betrag iHv 12.000 EUR.

Einige Wochen nach der Zahlung und dem Beginn des Bauvorhabens beschleicht A jedoch der Verdacht, mit dem abgeschlossenen Vertrag von der Behörde übervorteilt worden zu sein. A verlangt von der Stadt K die Rückzahlung der gesamten 12.000 EUR. Die Stadt K ist über das Verlangen der A entsetzt. Insbesondere habe sie – was zutrifft – den Geldbetrag iHv 2.000 EUR bereits für die die Anschaffung des Kita-Mobiliars verwendet.

Hat A gegen die Stadt K einen Anspruch auf Zahlung von 12.000 EUR?

**Bearbeitervermerk:** Es ist davon auszugehen, dass die Satzung der Stadt K rechtmäßig ist. Gehen Sie zudem davon aus, dass das VwVfG NRW dem BVwVfG entspricht. Es ist auf alle Rechtsfragen – gegebenenfalls hilfsgutachterlich – einzugehen. Auf die abgedruckten Normen wird hingewiesen.

#### **BauO NRW – Auszug**

##### **§ 48 – Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

(1) Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind die notwendigen Stellplätze, Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen oder nach örtlicher Bauvorschrift durch Zahlung eines Ablösungsbetrages durch die Bauherrschaft gegenüber der Gemeinde abzulösen. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4), sind diese maßgeblich.

(2) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen zu verwenden für

2. den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen sowie die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen oder

##### **§ 74 – Baugenehmigung, Baubeginn**

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

##### **§ 89 – Örtliche Bauvorschriften**

(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubehörungen (§ 48 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der städtebaulichen Situation und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder fahrradähnlichen Leichtkrafträdern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze, notwendige Fahrradabstellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,

...

**Die Satzung der Stadt K lautet:**

##### **§ 1 – Ausnahmen der Stellplatzpflicht**

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie Fahrradstellplätze nicht möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe des § 2 dieser Satzung zahlen.

##### **§ 2 – Festlegung der Höhe des Geldbetrages je Fahrradstellplatz**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten je Fahrradstellplatz betragen 200 EUR.