

Professor Dr. Timo Hebler und Wiss. Mit. Lisa Erzinger, Universität Trier\*

## „Der findige Investor“

THEMATIK	Verknüpfung von Staatshaftungs- und Baurecht, Anspruch aus § 839 BGB iVm Art. 34 GG, Befreiung nach § 31 II BauGB, Drittbezogenheit einer Amtspflicht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Klausur in der Übung für Fortgeschrittene
BEARBEITUNGSDAUER	2 1/2 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetze

### ■ SACHVERHALT

Die rheinland-pfälzische Gemeinde A hat ebenso wie die meisten anderen der sie umgebenden Gemeinden seit geraumer Zeit einen enormen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Dieser ist

---

\* Der Verfasser *Hebler* ist Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Sozialrecht und Verwaltungswissenschaft an der Universität Trier. Die Verfasserin *Erzinger* ist dort wissenschaftliche Mitarbeiterin.

dadurch bedingt, dass in A in den letzten Jahren mehrere größere Betriebe angesiedelt und zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen wurden. Viele Menschen, die dort eine Beschäftigung gefunden haben und derzeit lange Pendelwege zur Arbeitsstätte auf sich nehmen, wollen nach A oder in die Umgebung von A ziehen. Es gibt dort aber keine freien Mietwohnungen und ebenso wenig ausgewiesene Baugebiete, da weder A noch die anderen Gemeinden in der Umgebung so schnell auf die geänderten Verhältnisse reagiert haben.

In dieser Situation sorgt der Wohnungsinvestor B für positives Aufsehen in der Öffentlichkeit, als er über die örtliche Presse ankündigt, in A eine größere Wohnanlage mit zahlreichen Mietwohnungen errichten zu wollen. B stellt für dieses Vorhaben, das nicht unter §§ 62, 67 oder 84 LBO Rheinland-Pfalz fällt, im August 2011 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einen Baugenehmigungsantrag. Der Standort für das beabsichtigte Gebäude liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Gebiet, in dem der Standort liegt, hat den Charakter eines Gewerbegebietes; es gibt dort nahezu ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, hingegen kaum produzierendes Gewerbe.

Die Bauaufsichtsbehörde lehnt den Bauantrag des B mit der Begründung ab, an dem gewünschten Standort sei das Vorhaben nicht genehmigungsfähig und auf die angespannte Wohnungssituation komme es insoweit nicht an. B ist der Ansicht, angesichts der Entwicklungen in A in der jüngeren Vergangenheit müsse sein Vorhaben genehmigt werden. Er erhebt daher Widerspruch, der aber erfolglos bleibt. B klagt daraufhin im April 2012 vor dem zuständigen Verwaltungsgericht auf Erteilung der Baugenehmigung. Ebenfalls noch im April 2012 überlegt B, ob er auch Amtshaftungsansprüche geltend machen kann, denn durch die bisher nicht mögliche Realisierung des Vorhabens seien ihm erhebliche (Miet-)Einnahmeverluste entstanden. Er kann dies durch konkrete Anfragen von Mietinteressenten belegen.

In einem umfassenden Gutachten, das auf alle Anspruchsvoraussetzungen eingeht, ist zu prüfen, ob dem B dem Grunde nach ein Amtshaftungsanspruch zusteht; nicht zu erörtern ist, wer der ggf. haftende Verwaltungsträger wäre.