

Akad. Rat Dr. Hannes Beyerbach, Mannheim*

„Ein Dorf bleibt unter sich“

THEMATIK	Kommunalrecht (Rechtsaufsicht; kommunales Wirtschaftsrecht); Europarecht (Grundfreiheiten, Prozessrecht); Verwaltungsprozessrecht (Klagen von Gemeinden und Bürgern)
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte (bundes- und landesrechtliche Textsammlung)

■ SACHVERHALT

In der malerischen kreisangehörigen Gemeinde S am Bodensee herrscht Wohnungsknappheit. S hat sich mittlerweile als beliebter Zweitwohnsitz der Stuttgarter Oberschicht etabliert, deren Nachfrage die Grundstückspreise immer weiter in die Höhe schnellen lässt. Gleichzeitig ist der Ortskern in den nebligen Herbstmonaten wie ausgestorben. Dann haben die wohlhabenden „Zugereisten“ ihre Villen verlassen, verbringen den Herbst und Winter anderswo und zahlreiche Geschäfte und Restaurants müssen in diesen Monaten schließen. Den Bürgermeister B von S besorgt diese Situation. Seine Gemeinde, so B, würde zum reinen Ferienwohnsitz verkommen. Eine organische Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur mit Alt und Jung, Reich und Arm gebe es bald nicht mehr. Auch sei es für kleinere Geschäfte, die Gegenstände des täglichen Bedarfs anbieten, schwer, sich noch in S zu halten, weil sie über einige Monate im Jahr keinen Umsatz machten. Ein klassischer Ortskern mit Markt, Geschäften, Cafés und Wirtshäusern existiere schon jetzt nicht mehr. Für ortsansässige Familien, die seit Generationen in der Region beheimatet sind, sei es wiederum mittlerweile häufig zu teuer in S. Sie könnten sich die hohen Grundstückspreise nicht leisten und müssten deshalb wegziehen. S verlöre dadurch sein Gesicht und sei mittlerweile zu einem „Schickimicki-Zweitwohntort“ verkommen.

B möchte gegen diesen Zustand etwas tun. Sein Ziel ist es, den Charakter einer belebten Kleinstadt zu erhalten und es den ansässigen Familien zu ermöglichen, im Ort zu bleiben. Die ortsspezifische Kultur und die Identität der Gemeinde S sollen erhalten, das ländliche Gebiet und das soziale Zusammengehörigkeitsgefühl gewahrt bleiben. Da die Kassen der Gemeinde S noch einigermaßen gut gefüllt sind, weil sie über hohe Einnahmen durch Gewerbesteuer verfügt, kauft die Gemeinde eine große Zahl an gut gelegenen Grundstücken in S. Diese Grundstücke sollen nun vor allem an die „Einheimischen“ veräußert werden. Die Gemeinde S möchte deshalb im Gemeinderat Regeln aufstellen, nach denen die Grundstücke

* Der Autor ist akad. Rat a. Z. an der Universität Mannheim (Lehrstuhl Prof. Dr. Ralf Müller-Terpitz).

verkauft werden sollen. Nach diesen „Richtlinien für ein lebendiges S mit Zukunft“ (im Folgenden: Richtlinien) sollen die Grundstücke zu verbilligten Preisen an einheimische Familien verkauft werden. Es soll damit sichergestellt werden, dass die traditionelle Struktur und die regionale Prägung des Ortes erhalten bleiben. Auch sollen bedürftige Familien besonders berücksichtigt werden.

B entwirft zur Erreichung dieses Ziels folgende Regelungen:

„Die von der Gemeinde S gekauften Grundstücke werden nur an solche Erwerber veräußert, die nach dem Dafürhalten einer Bewertungskommission – die aus einem Ausschuss des Gemeinderats und dem Bürgermeister besteht – eine „ausreichende Bindung“ zur Gemeinde S haben. „Ausreichende Bindung“ liegt vor, wenn eine oder mehrere der folgenden Bedingungen erfüllt sind: mindestens fünf Jahre mit Erstwohnsitz wohnhaft in S, Verrichtung von beruflichen Tätigkeiten in S zum Zeitpunkt der Übertragung des Grundstückes oder dauerhafte soziale oder wirtschaftliche Bindung des Erwerbers an die Gemeinde S.“

Die Richtlinien werden schließlich vom Gemeinderat der S mit überwältigender Mehrheit beschlossen. Hiervon erfährt das örtlich zuständige Landratsamt und ist alarmiert. Der für die Kommunalaufsicht zuständige Jurist J ist der Auffassung, dass das Modell weder mit nationalem noch mit europäischem Recht im Einklang stehe. Es diskriminiere nicht in S wohnende Menschen und verschleudere Gemeindeeigentum. J wendet sich an die Gemeinde S und fordert sie auf, zu seinen Vorwürfen Stellung zu nehmen, woraufhin ihm von B nur die Antwort übermittelt wird, dass der Schutz der „Einheimischen“ doch wohl nicht falsch sein könne. Ein von J angebotenes Gespräch über mögliche Änderungen der Richtlinien lehnt B ab: Man habe lang genug über die Regelungen debattiert; hier seien keine Änderungen mehr möglich. J sieht sich nun in der Pflicht, höherrangiges Recht durchzusetzen, und erlässt nach erneuter Anhörung der S einen schriftlichen Bescheid, in dem das Landratsamt die S zur Aufhebung der Richtlinien auffordert und anderenfalls die Ersatzvornahme androht.

Gegen diesen Bescheid erhebt die Gemeinde S nach Durchführung des Widerspruchsverfahrens form- und fristgerecht Klage zum örtlich zuständigen Verwaltungsgericht.

Hat die Klage der Gemeinde Aussicht auf Erfolg? Grundrechte, Beihilferecht und europäisches Sekundärrecht bleiben außer Betracht.