

Juristisches Repetitorium hemmer

Übungsklausur für die Erste Juristische Staatsprüfung

Sachverhalt Klausur 2111 (Öffentliches Recht/M-V)

Diese Aufgabe umfasst 3 Seiten.

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

Bearbeiten Sie folgende drei Teile in der vorgegebenen Reihenfolge:

Teil 1

Im Außenbereich der kreisangehörigen Gemeinde A wurde in den 60er Jahren eine planungsrechtlich zulässige Jagdhütte mit Außenmaßen von 4m x 4m errichtet. Eine Baugenehmigung lag nicht vor. Grundstücksinhaber war die J, die zu dieser Zeit Jagdpächterin des umgebenden Jagdgebietes war. Die Hütte ist über eine Forststraße gut erreichbar.

Aufgrund anonymer Hinweise wurde im Herbst 2024 eine Baubesichtigung durchgeführt. Dabei ergab sich, dass die Jagdhütte um eine Terrasse mit 12qm sowie einem zweiten Raum mit 8qm ergänzt wurde. In diesem zweiten Raum befinden sich ein Doppelbett sowie eine Waschgelegenheit, der Hauptraum ist mit einer kleinen Sitzecke und einer Kochgelegenheit ausgestattet. Beide Räume sind mit einer Pellet-Heizung ausgerüstet. Es gibt fließend Wasser und über ein Aggregat auch Strom. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist gesichert.

Eigentümer ist der Enkel der J, der E, der das Grundstück vor 15 Jahren von J geerbt hat und seitdem selbst nutzt. E hat keinen Jagdschein.

Nachdem E die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt wurde, verfügt der zuständige Landrat des Landkreises Rostock am 03.02.2025 den Erlass einer Baubeseitigungsanordnung gegenüber E. Der entsprechende Bescheid des Landrats wird damit begründet, dass es sich hier mittlerweile um ein illegales Wochenendhaus handele, das zum einen den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspreche, der für dieses Grundstück eine Nutzung als Wald vorsehe.

Zum anderen werde durch die exponierte Stellung der Hütte und angesichts deren heutiger Größe das Landschaftsbild verunstaltet. Es entspräche der ständigen Praxis des Landkreises, gegen solche Schwarzbauten hart vorzugehen, um Nachahmer abzuschrecken.

E erhebt gegen diesen Bescheid form- und fristgerecht Widerspruch, der allerdings erfolglos bleibt. Der Widerspruchsbescheid wird am 03.03.2025 als Übergabeinschreiben zur Post gegeben und geht am 05.03.2025 bei E ein. Dieser verliert die Angelegenheit zunächst aus dem Blick, da er vor einem geplanten Urlaub geschäftlich noch einiges erledigen wollte. Erst am 07.04.2025 wendet er sich an Rechtsanwältin R und bittet um Rat, ob Rechtsmittel erfolgversprechend sind.

Vermerk für die Bearbeitung: Fertigen Sie das Gutachten der R. Bearbeitungszeitpunkt ist der 07.04.2025.

Teil 2

E ist gegen die Beseitigungsanordnung aus Teil 1 nicht vorgegangen. Stattdessen hat er das Grundstück am 14.04.2025 für 120.000,- € an K verkauft, die Auflassung wurde noch am selben Tag erklärt. Am 06.05.2025 wurde der Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen. Am 10.06.2025 erhielt K per Postzustellungsurkunde einen Bescheid des Landrates des Landkreises Rostock, in der die Beseitigung der Hütte im Wege der Ersatzvornahme angedroht wird, wenn K nicht binnen vier Wochen nach Erhalt die Hütte selbst beseitigt. Die voraussichtlichen Kosten werden mit 10.000,- € beziffert.

K begibt sich noch am selben Tag zu seinem Anwalt A. Er ist völlig entrüstet über den Bescheid, da er doch völlig legal gehandelt habe. Selbst wenn die Hütte ein Schwarzbau sei, was schlimm genug wäre, könne doch nicht er dafür in Anspruch genommen werden. Er sei doch der Geschädigte bzw. der „Verarschte“, da nach einer etwaigen Beseitigung der Wert des Grundstücks in Bodenlose stürze.

Vermerk für die Bearbeitung: Ist die Androhung der Ersatzvornahme materiell rechtmäßig? Was kann K unternehmen? Bearbeitungszeitpunkt ist der 10.06.2025.

Teil 3

Auch E gegenüber wurde die Beseitigung im Wege der Ersatzvornahme mit anschließender Kostenerhebung angedroht. Da er anders als K hiergegen nichts unternahm, beseitigte der Landrat des Landkreises Rostock die Hütte im Wege der Ersatzvornahme. Mit Bescheid vom 14.08.2025 wird E verpflichtet, die Kosten der Ersatzvornahme in Höhe von 11.000,- € binnen 14 Tagen nach Zugang des Bescheides zu bezahlen.

E ist momentan in finanziellen Schwierigkeiten und will die ganze Angelegenheit zumindest verzögern. Er fragt seine Anwältin R deshalb nach Möglichkeiten des Zahlungsaufschubs. In dem Bescheid stehe etwas davon, dass Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung haben. Er will wissen, ob dies hiermit etwas zu tun hat.

Vermerk für die Bearbeitung: Fertigen Sie die Antwort der R.