

Arbeitsgemeinschaft im Verwaltungsrecht

Fall 5: „Luxushotel“

Die Stadt S bemühte sich seit 1999 um die Ansiedlung eines internationalen Luxushotels auf einem gemeindeeigenen Grundstück, das mit dem in der Nähe gelegenen städtischen Saalbau eine Einheit bilden soll (so gen. Kongresszentrum). Da die Anlaufkosten für ein derartiges Hotel sehr hoch sind, fand sich zunächst kein Interessent. Erst Anfang 2002 zeichnete sich nach langen Verhandlungen eine Einigung mit der Betriebsgesellschaft B-GmbH ab. Diese sicherte zu, das Hotel in der gewünschten Weise zu errichten und ab 2003 zu betreiben. Die Stadt war um Erleichterung der Anlaufkosten bemüht und schloss Mitte 2002 mit B formell ordnungsgemäß folgende Verträge:

1. Über die Vergabe des städtischen Grundstücks wurde ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 65 Jahren geschlossen. Der Erbbauzins war erst ab 2005 zu zahlen.
2. In einem zweiten „Kreditvertrag“ verpflichtete sich die S zwei Wochen später zur Gewährung eines zinslosen Betriebsmittelkredits in Höhe von 2,5 Mio. €. Nach 65 Jahren war der Kredit rückzahlbar. Die Kreditsumme wurde für diesen Zeitraum zinslos zur Verfügung gestellt.

Die Kreditmittel waren im Haushalt der Stadt zuvor bereitgestellt worden. K ist Eigentümer eines mit erheblichem Kostenaufwand erweiterten Hotels in S. Er ist mit der einseitigen Subventionierung der B nicht einverstanden und hält die vertraglichen Vereinbarungen für einen gesetzwidrigen Eingriff in seine grundrechtliche Sphäre. Er klagt vor dem Verwaltungsgericht auf Feststellung der Nichtigkeit der Verträge zwischen S und B.
Mit Aussicht auf Erfolg?

Bearbeitervermerk:

Es ist davon auszugehen, dass die vertraglichen Vereinbarungen mit den Vorschriften der NGO vereinbar sind. Europarechtliche Vorschriften sind nicht anzuwenden.

Vertiefungshinweise:

E. Gurlit, Grundlagen des Verwaltungsvertrags, Jura 2001, 659 ff. (Teil I), 731 ff. (Teil II)
W. Höfling/G. Krings, Der verwaltungsrechtliche Vertrag: Begriff, Typologie, Fehlerlehre, JuS 2000, 625 ff.
K. Odendahl, Der Spielplatz-Vertrag, Jura 2002, 563 ff. (Falllösung)

Internet: - <http://www.jura.uos.de/institut/eur/Publik-PS.html>
- <http://www.jura.uos.de/institut/eur/Lehre-PS.htm>