

# Abschrift

**Dr. jur. Heinrich Niewerth**  
**Rechtsanwalt und Notar**  
zugleich Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Telefon (0441) 2 66 66  
Telefax (0441) 2 69 31  
Heiligengeiststr. 9  
26121 Oldenburg, 11.04.2005/u  
Postfach 38 65  
26028 Oldenburg  
e-mail: rae.niewerth@t-online.de  
homep.:  
<http://rae.niewerth.bei.t-online.de>

Verwaltungsgericht Oldenburg  
Schloßplatz 10

26122 Oldenburg

I 86/05 Bürgerbegehren Schlossareal  
Oldb./Stadt Oldb.  
(Bei Zahlungen und Antworten bitte stets angeben)

**2 B 901/05**

## In der Verwaltungsrechtssache

**Lück u. a.**

./.

**Verwaltungsausschuss der  
Stadt Oldenburg**

RA Dr. Niewerth

lässt sich die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts Köln, eine Klage könne nicht von zwei Vertretern eines Bürgerbegehrens erhoben werden, allenfalls aufgrund von Besonderheiten des örtlichen Landesrechts rechtfertigen. Verwiesen sei auf die von diesem Gericht besonders hervorgehobene nachträgliche Einführung des Wortes „nur“ in dem Gesetzestext; hieran fehlt es in Niedersachsen.

Im Ansatz verfehlt ist die Ableitung von Schlussfolgerungen aus § 709 BGB. Die Regelungen des Gesellschaftsrechts sind durch die gesamthänderische Bindung gekennzeichnet, womit folgerichtig auch die Gesamtvertretung korrespondiert. Dies ist rechtssystematisch atypisch und auf die Vertreter des Bürgerbegehrens nicht anwendbar. Vielmehr könnten die im Vereinsrecht entwickelten Grundsätze für die Vertretung des Vorstandes herangezogen werden. Enthält die Vereinssatzung keine Regelung, so gilt nicht der Grundsatz der Gesamtvertretung, sondern das Mehrheitsprinzip (Palandt/Heinrichs, Kommentar zum BGB, § 26 Rn. 6 mit Literaturnachweisen zur insoweit h. M.).

Auch die Ausführungen aus dem Schriftsatz vom 21.03.05 des Antragsgegners sind damit widerlegt.

Des Weiteren stelle ich ausdrücklich fest, dass mir als Verwaltungsvorgänge lediglich zwei Leitzordner überreicht worden sind, die als Beiakten A und B bezeichnet worden sind. Alle entscheidungsrelevanten Verwaltungsvorgänge fehlen fast vollständig. Insbesondere fehlt der Auslobungstext für den hochbaulichen und städteplanerischen Realisierungswettbewerb mit freiplanerischen Teil, welcher durch die ECE und die Landessparkasse finanziert wird. In dem die Vorlage dieser Unterlage unterlassen worden ist, wird es der Stadtverwaltung möglich, objektiv unrichtig wie folgt vorzutragen: „Die von den Antragstellern vorgebrachten Berechnungen zu einer möglichen Gebäudehöhe auf der Grundlage der Grundstücksfläche und sehr grob geschätzter zukünftiger Rauminhalte sind aus der Luft gegriffene Annahmen, die als falsch zu bezeichnen sind.“ (S. 2 des Schriftsatzes vom 24.03.05). Auf S. 23 dieser Unterlage ist unter 4.3.1 aufgeführt: „- Geschosshöhen von 5 m im Untergeschoss, im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und auf einer westlich gelegenen Teilfläche im 2. Obergeschoss (siehe digitale Anlage 0, Bl. – Nr. 1000/04) sowie 3,50 m in weiteren Obergeschossen -.“

Die Stadtverwaltung selbst gibt die Zahl der Parkgeschosse mit drei an (Schriftsatz vom 24.03.05, drittletzter Absatz). Diese werden wiederum überragt durch die Technikaufbauten und die auf dem Oberdeck befindlichen Pkw, die auch baurechtlich der Gebäudehöhe zuzuordnen sind. Die Ausführungen der Antragsteller sind mithin zutreffend ganz abgesehen davon, dass die Darstellung der Stadtverwaltung auch schon ein Bild zeichnet, welches städtebaulich erschreckend genug ist. In diesem Zusammenhang ist es unerlässlich, dass auch die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalspflege vom 07.12.01 vorgelegt wird.

Wir beantragen,

**uns ebenfalls diese Stellungnahme auf das Büro zu bewilligen.**

Vorbehaltlich weiterer Auswertung ist schon jetzt auszuführen, dass die Stellungnahme unter vollkommen falschen Voraussetzungen erfolgt und nicht die Baumassen berücksichtigt, wie sie jetzt der Auslobung zugrundegelegt worden sind.

Man kommt zu dem Ergebnis, dass die massiven Vorgaben für den hochbaulichen und städtebaulichen Realisierungswettbewerb kaum noch Spielraum für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Abwägung lassen, während umgekehrt der ergebnisoffene städtebauliche Wettbewerb gem. Bürgerbegehren und der Aufstellungsbeschluss sich keinesfalls unvereinbar gegenüberstehen. Ergebnis: Ein Verstoß gegen § 22 b Abs. 3 Nr. 6 NGO liegt nicht vor.

Das Bürgerbegehren hat sich auch nicht vollständig erledigt, denn abgesehen von der Notwendigkeit einer weiteren Stellungnahme nach Kenntniserlangung von dem Grundstückskaufvertrag wäre allenfalls eine Teilerledigung des Bürgerbegehrens eingetreten, wenn der Grundstückskaufvertrag der Stadt kein Rücktrittsrecht einräumen würde.

Unstreitig besteht jedoch ein Rücktrittsrecht der Stadt (Schriftsatz vom 24.03.05, S. 3, vorletzter Absatz, letzter Satz) wobei die Stadtverwaltung dem Gericht und den Antragstellern die Konditionen dieses Rücktrittsrechts vorenthalten möchte. Abgesehen davon, dass die Antragsteller auch die Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen das Beihilferecht glaubhaft gemacht haben, könnte das Gericht jedenfalls nicht von einer vollständigen Erledigung im Hinblick auf den Grundstückskaufvertrag ausgehen, ohne den Grundstückskaufvertrag seiner Entscheidung zugrundegelegt zu haben.

Ich beantrage deshalb erneut,

**mir diese Verwaltungsunterlage zugänglich zu machen.**

Die Unterlage betreffend den hochbaulichen und städtebaulichen Realisierungswettbewerb ist anliegend (nur für das Gericht) beigelegt, ferner sind die Beilagen A und B wieder beigelegt.

Ergänzend noch zu dem angeblichen Kaufpreis i. H. v. 537 €/qm: Die Ausführungen der Stadt scheinen im Wesentlichen der Begründung der Beschlussvorlage für die Ratssitzung vom 27.09. zu entsprechen. Zu diesem Quadratmeterpreis gelangt man nur unter Aufschlagen der behaupteten Abbruchkosten (400.000,00 €) auf den Kaufpreis (3,9 Mio.). Es ist jedoch allein Sache des neuen Grundstückseigentümers, ob und wie er vorhandene Bebauung auf seinem Grundstück nutzt oder wegschafft. Folgt man dem, ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 487,50 € (3.900.000 : 8.000 qm), der in keinem Verhältnis zum Verkehrswert steht. Zudem sind die behaupteten Abbruchkosten i. H. v. 400.000,00 € wohl überhöht.

**gez. Dr. Iur. Niewerth**

Rechtsanwalt Dr. Niewerth