



Fall 9: Spekulaxis AG

Übungen im öffentlichen Recht II
Besprechungen vom 22./23. November 2010

Herbstsemester 2010
Prof. Christine Kaufmann



Frage 1: Handlungsformen des Staates (1/2)

- Verfügung
 - Einseitig
 - Auch ohne Zustimmung des Privaten möglich
- Mitwirkungsbedürftige Verfügung
 - Einseitig
 - „Vetorecht“ des Privaten (und u.U. auch des Staates)

Seite 2



Frage 1: Handlungsformen des Staates (2/2)

- Verwaltungsrechtlicher Vertrag
 - Zweiseitig
 - Gegenseitige Rechte und Pflichten
 - Regelung einer verwaltungsrechtlichen Rechtsbeziehung, v.a. im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben
- Privatrechtlicher Vertrag
 - Zweiseitig
 - Gegenseitige Rechte und Pflichten
 - Erfüllung öffentlicher Aufgaben ist nur mittelbarer Zweck

Seite 3



Frage 1: Qualifizierung des Abkommens (1/2)

- Einseitigkeit oder Zweiseitigkeit?
 - Begriff „Abkommen“ deutet auf Zweiseitigkeit hin
 - Austausch von Leistung und Gegenleistung
 - Subventionierter Landpreis
 - Erstellung von gemeinnützigen Wohnungen
 - Zwischenfazit: Es liegt ein Vertrag vor, nicht eine Verfügung

Seite 4



Frage 1: Qualifizierung des Abkommens (2/2)

- Verwaltungsrechtlicher oder privatrechtlicher Vertrag?
 - Vertrag dient unmittelbar der Verfolgung eines öffentlichen Interesses, nämlich dem Bau von zahlbaren Wohnungen
- Zwischenfazit
 - Es liegt ein verwaltungsrechtlicher Vertrag vor

Seite 5



Frage 1: Art des verwaltungsrechtlichen Vertrags

- Zwei Arten von verwaltungsrechtlichen Verträgen
 - „Koordinationsrechtliche Verträge“ (zwischen öffentlich-rechtlichen Institutionen)
 - „Subordinationsrechtliche Verträge“ (zwischen öffentlich-rechtlicher Institution und Privaten)
- Fazit
 - Die Spekulaxis AG ist eine privatrechtliche AG
 - Somit liegt ein „subordinationsrechtlicher Vertrag“ vor

Seite 6



Frage 2: Kriterien für Zulässigkeit

- Rechtssatz sieht diese Handlungsform vor oder lässt Raum dafür
- Verwaltungsrechtlicher Vertrag ist geeigneter als Verfügung, um das Ziel des Gesetzes zu erreichen

Seite 7



Frage 2: Zulässigkeit im vorliegenden Fall

- Verankerung in Rechtsnorm?
 - Bundesgesetze schliessen verwaltungsrechtliche Verträge für den Wohnungsbau nicht aus
 - Die Gesetze von Reichenbach sind nicht bekannt.
 - Mangels gegenteiliger Indizien ist davon auszugehen, dass Raum für verwaltungsrechtliche Verträge besteht.
- Geeignete Handlungsform?
 - Es geht um Austausch von Leistung und Gegenleistung.
 - Rechtliche Zulässigkeit einer Verfügung, die einen Privaten zum Erstellen von gemeinnützigen Wohnungen verpflichtet, wäre fraglich.
 - Somit erscheint der Vertrag als geeignetere Handlungsform

Seite 8



Frage 2: Fazit

- Sachverhalt ist teilweise illiquid
- Soweit wir über Angaben verfügen, erscheint der verwaltungsrechtliche Vertrag als zulässig

Seite 9



Frage 3: Grundrechtsbindung

- Art. 35 Abs. 2 BV
- Ist Vermietung nicht gewinnorientierter Wohnungen „staatliche Aufgabe“?
 - Wohnbauförderung als staatliche Aufgabe: Art. 108 BV
 - Durch das Abkommen handelt die Spekulaxis AG für den Staat.
 - Demnach ist sie hier an die Grundrechte gebunden.

Seite 10



Frage 3: Drittwirkung

- Direkte Drittwirkung
 - Direkte Bindung von Privaten an Grundrechte
 - Rechtsgrundlage: BV 35 III
- Indirekte Drittwirkung
 - Keine direkte Bindung von Privaten, jedoch Berücksichtigung der Grundrechte bei der Auslegung im Privatrecht
 - Rechtsgrundlage: Ebenfalls BV 35 III

Seite 11



Frage 3: Drittwirkung im vorliegenden Fall?

- Bei kostendeckend vermieteten Wohnungen
 - Spekulaxis AG handelt im Auftrag des Staates und für den Staat
 - Deshalb ist sie direkt an die Grundrechte gebunden; die Frage nach der Drittwirkung stellt sich nicht.
- Bei gewinnorientiert vermieteten Wohnungen
 - Bedeutung von Art. 35 III nicht geklärt
 - Direkte Drittwirkung von h.L. und BGer nur bei BV 8 III anerkannt.
 - Indirekte Drittwirkung von BV 8 I/II wäre denkbar, doch ist fraglich, ob man damit vor Gericht einen Anspruch auf Miete durchsetzen könnte.

Seite 12



Frage 3: Fazit

- Spekulaxis AG ist im konkreten Fall direkt an die Grundrechte gebunden.
- Levi Rosenkranz kann deshalb vor Gericht eine Verletzung von BV 8 I/II geltend machen.