OLG München, Hinweisbeschluss v. 18.10.2022 – 24 U 4638/22

Titel:

Coronavirus, SARS-CoV-2, Bebauungsplan, Baugenehmigung, Gemeinde, Kaufpreis, Vertragsschluss, Berufung, Frist, Vorhaben, Festsetzungen, Neubau, Widerspruch, Bauvorhaben, Anlage, Gemeinderat, Erteilung eines Bauvorbescheids, Zeitpunkt des Vertragsschlusses, Rückauflassung, Vertragserfüllung, Baurecht, Vertragsverletzung, Unzulässige Rechtsausübung

Normenketten:

BGB § 125 S. 1
BGB § 242
BGB § 311b Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Sieht der notarielle Vertrag über die Veräußerung eines Grundstücks einen Rückauflassungsanspruch der veräußernden Gemeinde für den Fall vor, dass der das Grundstück erwerbende Gewerbetreibende nicht binnen einer bestimmten Frist ein bezugsfertiges Gewerbegebäude mit einer bestimmten Firsthöhe (9,32 m) „im Einklang mit dem geltenden Baurecht“ errichtet, kann sich die veräußernde Gemeinde auf den Eintritt dieser Bedingung nicht berufen, wenn sie erst ankündigt, ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB) zu einem solchen Gebäude nicht zu erteilen und sodann einen Bebauungsplan erlässt, zu dem ein solches Gebäude im Widerspruch stünde.
2. Der Vortrag, die Parteien hätten sich mündlich darüber verständigt, dass der Erwerber ein Gebäude mit einer geringeren Firsthöhe (5,85 m) errichtet, ist unbeachtlich, da durch eine solche Abrede der im notariellen Vertrag vereinbarte Rückauflassungsanspruch nicht formwirksam geändert werden kann.

Schlagworte:

Coronavirus, SARS-CoV-2, Bebauungsplan, Baugenehmigung, Gemeinde, Kaufpreis, Vertragsschluss, Berufung, Frist, Vorhaben, Festsetzungen, Neubau, Widerspruch, Bauvorhaben, Anlage, Gemeinderat, Erteilung eines Bauvorbescheids, Zeitpunkt des Vertragsschlusses, Rückauflassung, Vertragserfüllung, Baurecht, Vertragsverletzung, Unzulässige Rechtsausübung

Vorinstanz:

LG Memmingen, Endurteil vom 14.07.2022 – 35 O 1526/21

Weiterführende Hinweise:

Die Berufung wurde auf den Hinweisbeschluss vom 18.10.2022 hin zurückgenommen

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Memmingen vom 14.07.2022, Az. 35 O 1526/21, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

2. Es besteht Gelegenheit, hierzu binnen dreier Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses Stellung zu nehmen.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Klägerin begehrt vom Beklagten die Rückauflassung eines Grundstücks.

2
Mit dem als Anlage K 1 vorgelegten notariellen Vertrag vom 19.05.2016 verkaufte die Klägerin dem Beklagten ein in ihrem Gemeindegebiet befindliches Grundstück zu einem dem Bodenwert entsprechenden Kaufpreis von 35,00 € pro Quadratmeter (§ 4 des Vertrages), wobei sich der Beklagte verpflichtete, auf dem

Grundstück binnen fünf Jahren ab Vertragsschluss „ein bezugsfertiges Gewerbegebäude nach den Plänen der Anlage 3 […] unter Beachtung der Regelungen in § 9 dieser Urkunde im Einklang mit dem geltenden Baurecht“ zu errichten (§ 11 Nr. 1 Buchst. a des Vertrages). Die dem notariellen Vertrag als „Plan 3“ beigefügte Anlage enthält Zeichnungen einer Halle aus verschiedenen Perspektiven, die jeweils mit „Beispiel Halle 15 X 15“ bezeichnet sind; die dritte Skizze enthält die zusätzliche Bezeichnung „Schnitt Höhen“ und gibt die Firsthöhe (nach der Zeichnung von der Geländeoberfläche bis zur Spitze des Dachs) mit 9,32 Meter an. Für den Fall, dass das Gewerbegebäude nicht rechtzeitig errichtet wird, ist der Beklagte gemäß § 11 Nr. 1 des Vertrages verpflichtet, das Grundstück an die Klägerin rückaufzulassen, wobei die Klägerin die Erfüllung dieser Verpflichtung nur binnen sechs Monaten ab Kenntniserlangung verlangen kann (§ 11 Nr. 2 des Vertrages).

3
Ausweislich des vom Beklagten als Anlage B 4 vorgelegten Auszugs aus dem Protokoll der Sitzung des Gemeinderats der Klägerin beschloss diese am 04.10.2017, einen Bebauungsplan für das „ehemalige B.-Areal“ zu erstellen, in dem auch das streitgegenständliche Grundstück belegen ist.

4
Am 08.01.2018 reichte der Beklagte bei der Klägerin den Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids für den Neubau einer Werkhalle mit einer Firsthöhe von 9,32 Metern ein, woraufhin es (nach dem Vortrag der Klägerin [Seiten 2 f. des Schriftsatzes vom 12.04.2022, Bl. 50 f. d. A.] am 22.02.2018) zu einer Besprechung zwischen dem Beklagten, dem ersten Bürgermeister der Klägerin und weiteren Gemeinderatsmitgliedern kam. Im darüber vom ersten Bürgermeister der Klägerin gefertigten und unter dem 28.02.2018 unterzeichneten Protokoll (Anlage K 9) heißt es dazu: „Es wurde sich darauf verständigt, dass die Firsthöhe max. 5,85 m […] betragen wird […] Eine vorzeitige Baugenehmigung (vor Abschluss des B-Planverfahrens) wird in Aussicht gestellt unter Einhaltung oben definierter Festsetzungen (Firsthöhe max. 5,85 m […])“.

5
Wohl aufgrund der Aussage des als Zeugen vernommenen vom Beklagten beauftragten Architekten Krischke (vgl. Seite 5 des Protokolls der mündlichen Verhandlung vom 24.05.2022, Bl. 59 d. A.) hat das Landgericht im angegriffenen Urteil (Seite 8, Bl. 78 d. A.) festgestellt, dass die vom Beklagten aufgrund der Besprechung vom 22.02.2018 beauftragte Umplanung am 26.02.2018 vorgelegen habe. Am 27.02.2018 nahm der Beklagte seine Bauvoranfrage zurück.

6
Gemäß der klägerseits als Anlage K 5 vorgelegten Bekanntmachung hat die Klägerin den Bebauungsplan „ehemaliges B.-Areal“ am 18.02.2019 als Satzung beschlossen, der unstreitig der Errichtung einer Halle mit einer Firsthöhe von 9,32 Metern auf dem streitgegenständlichen Grundstück entgegensteht (vgl. Seite 4 des klägerischen Schriftsatzes vom 12.04.2022, Bl. 52 d. A.).

7
Am 05.02.2020 reichte der Beklagte (für eine Halle mit einer Firsthöhe von 5,85 Metern) einen Bauantrag ein, zu dem die Klägerin am 17.02.2020 ihr Einvernehmen erklärte; am 04.06.2020 erteilte das Landratsamt U. die Baugenehmigung.

8
Nach klägerischem Vortrag (Seite 5 der Klageschrift) am 26.05.2021, ausweislich der Anlage B 10 aber wohl schon am 01.05.2021 beantragte der Beklagte bei der Klägerin, ihm die Frist zur Bauerrichtung um ein Jahr zu verlängern. Dies lehnte die Klägerin ab und teilte dem Beklagten stattdessen mit Schreiben vom 10.05.2021 (Anlage B 10) mit, ihr Gemeinderat habe „in seiner Sitzung vom 03.05.2021 beschlossen, die Rückabwicklung des Grundstücksgeschäfts zu veranlassen“, da das Bauvorhaben absehbar nicht fristgerecht fertiggestellt werde.

9
Der Beklagte macht geltend, er habe die Aufstellung des Bebauungsplanes abwarten müssen; ihm seien praktisch zwei Jahre lang die Hände gebunden gewesen. Die Erteilung der Baugenehmigung sei dann in die Zeit der Corona-Pandemie gefallen, weshalb erst im Jahr 2021 mit dem Bau habe begonnen werden können.

10

Die Klägerin macht geltend, sie habe dem Beklagten frühzeitig die Erteilung ihres Einvernehmens für den Fall in Aussicht gestellt, dass die Firsthöhe maximal 5,85 m betrage; eine Veränderungssperre sei nicht erlassen worden (unstreitig). Es sei daher kein Grund ersichtlich, warum der Beklagte mit der Stellung des Bauantrags für das geänderte Vorhaben bis zum 05.02.2020 gewartet habe.

11
Mit Endurteil vom 14.07.2022, den Parteivertretern zugestellt am 15.07.2022, hat das Landgericht die Klage auf Rückauflassung des streitgegenständlichen Grundstücks an die Klägerin abgewiesen und zur Begründung vor allem ausgeführt, es könne dahinstehen, ob der Beklagte bis zur Einreichung seines Bauantrags auf den Beschluss des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans habe zuwarten dürfen; jedenfalls habe die Klägerin „durch ihre einseitigen Änderungen bei der Hallenhöhe und das sich Hinwegsetzen über die vertraglichen Vereinbarungen ihre eigenen Pflichten zur Genehmigung einer Halle entsprechend den Plänen der Anlage 3 des notariellen Kaufvertrags derart verletzt, dass sie sich gemäß § 242 BGB auch nicht mehr auf den vertraglichen Rückauflassungsanspruch berufen kann, der dann entsteht, wenn nicht innerhalb der Frist eine Halle entsprechend den Plänen der Anlage 3 des Kaufvertrags errichtet wird“ (Seite 8 des landgerichtlichen Urteils, Bl. 78 d. A.).

12
Gegen dieses Urteil hat die Klägerin mit am 03.08.2022 eingegangenem Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie mit am 19.08.2022 eingegangenem Schriftsatz begründet hat. Sie verfolgt ihren Rückauflassungsanspruch in vollem Umfang weiter.

II.

13
Im Interesse einer Ordnung des Streitstoffs legt der Senat zunächst dar, warum er das vom Landgericht gefundene Ergebnis für richtig hält.

14
1. Streitgegenständlich ist ein vertraglicher Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Rückauflassung des streitgegenständlichen Grundstücks, das heißt, die Klägerin kann die Rückauflassung nur dann verlangen, wenn sie aufgrund einer wirksamen vertraglichen Abrede mit dem Beklagten dazu berechtigt ist.

15
2. Eine solche Rechtsposition kommt der Klägerin jedoch nicht zu.

16
a) Einen Rückauflassungsanspruch räumt § 11 Nr. 1 Buchst. a des als Anlage K 1 vorgelegten notariellen Vertrages der Klägerin für den Fall ein, dass der Beklagte nicht „innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab dem heutigen Tage“ (also bis zum 19.05.2021) „ein bezugsfertiges Gewerbegebäude nach den Plänen der Anlage 3 […] im Einklang mit dem geltenden Baurecht auf dem Vertragsobjekt errichtet hat“. Diese Bedingung ist zwar eingetreten; die Klägerin kann sich darauf jedoch nicht berufen und tut dies auch nicht.

17
aa) Zunächst ist zum Verständnis der zitierten Vertragspassage auszuführen, dass die Pläne der in Bezug genommenen Anlage 3 zwar die Bezeichnung „Beispiel Halle 15 X 15“ tragen; die dritte Skizze (“Schnitt Höhen“) enthält jedoch konkrete Angaben zur Breite des Baus (15,00 Meter), zur Wandhöhe (8,00 Meter) und zur Firsthöhe (9,32 Meter). Es ist selbstverständlich, dass gerade auch diese konkreten Maßangaben durch den Passus „nach den Plänen der Anlage 3“ in Bezug genommen worden sind. Die Skizze lässt zudem erkennen, dass die Firsthöhe von der Geländeoberfläche aus zu bestimmen ist, die als waagerechter Strich auf Höhe der Oberkante des Fundaments des (nicht unterkellerten) Baus und oberhalb des Wurzelwerks der rechts neben der Halle zu sehenden Bäume eingezeichnet ist. Die in der mündlichen Verhandlung vom 10.02.2022 (Seite 2 des Protokolls, Bl. 39 d. A.) vom ersten Bürgermeister der Klägerin geäußerte Auffassung, die dritte Skizze der Anlage 3 lasse den (unteren) Bezugspunkt der Messung offen, ist daher fernliegend.

18
bb) Die Bedingung des § 11 Nr. 1 Buchst. a des notariellen Kaufvertrags ist eingetreten, da der Beklagte nicht bis zum 19.05.2021 „ein bezugsfertiges Gewerbegebäude nach den Plänen der Anlage 3 [also mit

einer Firsthöhe von 9,32 Metern, gemessen ab Geländekante] […] im Einklang mit dem geltenden Baurecht auf dem Vertragsobjekt errichtet hat“.

19
cc) Auf den Eintritt dieser Bedingung beruft sich die Klägerin jedoch zu Recht nicht. Sie könnte es auch nicht, da dem, wie vom Landgericht zutreffend ausgeführt, der auf § 242 BGB basierende Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegenstünde. Die Klägerin hat nämlich alles in ihrer Macht Stehende dafür getan, dass der Beklagte ein Gewerbegebäude mit einer Firsthöhe von 9,32 Metern (gemessen ab Geländekante) gar nicht errichten konnte.

20
(1) Sie hat zunächst dem Beklagten am 22.02.2018 zu verstehen gegeben, dass sie ihr Einvernehmen nur erteilen werde, wenn der Beklagte die Genehmigung für einen Bau mit einer Firsthöhe nicht von 9,32 Metern, sondern von (maximal) 5,85 Meter beantrage. Andernfalls musste der Beklagte damit rechnen, dass die Klägerin hinsichtlich eines Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein Gebäude mit 9,32 Metern Firsthöhe beim Landratsamt eine Zurückstellung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB erwirken würde.

21
(2) Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „ehemaliges B.-Areal“, der einem Bauvorhaben des Beklagten mit einer Firsthöhe von 9,32 Metern entgegensteht, hat die Klägerin dann eine Situation herbeigeführt, die es dem Beklagten unmöglich gemacht hat, „ein bezugsfertiges Gewerbegebäude nach den Plänen der Anlage 3 […] im Einklang mit dem geltenden Baurecht“ zu errichten, denn die Pläne der Anlage 3 standen von da an zum geltenden Baurecht im Widerspruch.

22
(3) Es versteht sich von selbst, dass die Klägerin dem Beklagten nicht die Erfüllung einer vertraglichen Abrede unmöglich machen und ihm dann die Nichterfüllung ebendieser Abrede vorwerfen kann.

23
b) Zu Recht wirft die Klägerin dem Beklagten daher auch nicht vor, innerhalb der fünfjährigen Frist kein Gewerbegebäude mit einer Firsthöhe von 9,32 Metern errichtet zu haben. Sie stützt den von ihr geltend gemachten Rückauflassungsanspruch vielmehr darauf, dass der Beklagte nicht bis zum 19.05.2021 ein Gewerbegebäude mit einer Firsthöhe von (maximal) 5,85 Metern errichtet hat. Aus diesem Unterlassen ergibt sich aber kein Rückauflassungsanspruch der Klägerin gegen den Beklagten.

24
aa) § 11 Nr. 1 Buchst. a des notariellen Vertrages ist insoweit nicht einschlägig, da diese Bestimmung (wie ausgeführt) die nicht fristgerechte Errichtung eines Gebäudes mit einer Firsthöhe von 9,32 Metern betrifft.

25
bb) Die Klägerin macht geltend, die Parteien hätten sich (bei der Besprechung vom 22.02.2020) darauf geeinigt, dass an die Stelle einer Firsthöhe von 9,32 Metern eine solche von (maximal) 5,85 Metern treten solle. Ob es eine solche (vom Beklagten bestrittene) Einigung gab oder nicht, kann dahinstehen, da eine solche Einigung mangels notarieller Beurkundung jedenfalls – mit der Rechtsfolge der Nichtigkeit (§ 125 Satz 1 BGB) – die gesetzliche Formvorschrift des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB nicht gewahrt hätte; denn es hätte sich um eine gegenüber § 11 Nr. 1 Buchst. a des notariellen Vertrages neue (bedingte) Verpflichtung des Beklagten gehandelt, „das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen“.

III.

26
Vor diesem Hintergrund greifen die Berufungsrügen nicht durch.

27
1. Soweit die Berufungsbegründung (Seiten 2 bis 5 zu Nr. 1, Bl. 98/101 d. A.) kritisiert, das Landgericht habe der Klägerin zu Unrecht unterstellt, sich im notariellen Vertrag verpflichtet zu haben, eine Baugenehmigung zu erteilen, die den Vorgaben der Anlage 3 der notariellen Urkunde entspricht, ist einzuräumen, dass die Formulierung „Pflichten zur Genehmigung einer Halle entsprechend den Plänen der Anlage 3 des notariellen Kaufvertrags“ in der oben zitierten Passage des landgerichtlichen Urteils unglücklich ist. In der Sache hat das Landgericht aber zutreffend darauf abgestellt, dass es die Klägerin

war, die durch ihr Verhalten der Erfüllung der vertraglichen Abrede durch den Beklagten entgegengewirkt hat.

28
2. Den nächsten Aspekt der Berufungsbegründung (Seiten 5 f. zu Nr. 2, Bl. 101 f. d. A.) versteht der Senat so, dass die Klägerin geltend macht, dass einem Bauvorhaben mit einer Firsthöhe von 9,32 Metern auch unabhängig von ihrer Tätigkeit nach dem Vertragsschluss „planungsrechtliche Bedenken“ entgegengestanden hätten. Diese Frage mag auf sich beruhen, denn ob diese – unterstellten – Bedenken mit Blick auf eine (allerdings wohl auch schon im Zeitpunkt des Vertragsschlusses existente) „Seniorenanlage“ zur Unzulässigkeit des Bauvorhabens geführt hätten, bleibt als hypothetische Betrachtung offen. Fakt ist (wie ausgeführt), dass die Klägerin durch ihr Handeln bewirkt hat, dass ein solches Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht nur „bedenklich“, sondern sicher unmöglich ist. Im Übrigen beruft sich die Klägerin ja (wie ebenfalls ausgeführt) nicht auf die Nichterrichtung einer Halle mit einer Firsthöhe von 9,32 Metern, sondern auf die Nichterrichtung einer Halle mit einer Firsthöhe von 5,85 Metern.

29
3. Die Kritik der Berufungsbegründung (Seiten 6 bis 8 zu Nr. 3, Bl. 102/104 d. A.), das Landgericht habe zu Unrecht die Auffassung vertreten, dass der Beklagte mit Blick auf das laufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zunächst habe zuwarten dürfen, geht schließlich fehl. Das Landgericht hat diese Auffassung nämlich nicht vertreten, sondern die Frage, ob der Beklagte zunächst zuwarten durfte, dahinstehen lassen (Seite 8 des angegriffenen Urteils, Bl. 78 d. A.) und dem entsprechend seine Entscheidung darauf nicht gestützt.

IV.

30
Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, sollte auch aus Kostengesichtspunkten – Ersparung zweier Gerichtsgebühren gemäß Nr. 1222 KV-GKG – ihre Rücknahme erwogen werden.