

Titel:

Klagezulässigkeit, Sachliche Zuständigkeit, Örtliche Zuständigkeit, Wirksame Klageerhebung, Qualifizierte Signatur, Unbegründetheit der Klage

Schlagworte:

Klagezulässigkeit, Sachliche Zuständigkeit, Örtliche Zuständigkeit, Wirksame Klageerhebung, Qualifizierte Signatur, Unbegründetheit der Klage

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 18.10.2022 – 24 U 4638/22

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 72.549,34 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über Ansprüche auf (Rück) Auflassung eines Grundstücks auf Grund einer nicht nachgekommen Bauverpflichtung des Beklagten aus notariellem Kaufvertrag.

2

Die Klägerin veräußerte durch notariellen Kaufvertrag vom 19.05.2016 an den Beklagten das Grundstück mit der Flur-Nr. (...) mit einer Größe von ca. 1.072 m² zum vorläufigen Kaufpreis von 63.910 € (Anlage K1). In § 11 des notariellen Kaufvertrags ist dabei unter anderem folgendes vereinbart:

1. Bauverpflichtung und Rückforderungsgründe

Der Käufer verpflichtet sich mit Wirkung auch für seine Eigentums- und Rechtsnachfolger, das Vertragsobjekt zu den gleichen Bedingungen, zu welchen er dasselbe heute erworben hat, wieder lastenfrei, ausgenommen die vom Erwerber übernommenen bzw. heute bestellten Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs, an den Verkäufer oder einen von diesem ggf. benannten Dritten zu übertragen und aufzulassen, falls:

a) der Käufer nicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab dem heutigen Tage ein bezugsfertiges Gewerbegebäude nach den Plänen der Anlage 3, welche zur Durchsicht vorgelegt und allseits genehmigt wurden, unter Beachtung der Regelungen in § 9 dieser Urkunde im Einklang mit dem geltenden Baurecht auf dem Vertragsobjekt errichtet hat (ausgenommen vom Bauzwang ist die vom Käufer geplante Wohnnutzung; dem Käufer bleibt es also überlassen, diese zu realisieren oder nicht; klargestellt wird jedoch, dass eine rein wohnwirtschaftliche Bebauung nicht gestattet ist. Eine solche würde ebenfalls zur Rückforderung berechtigen.) oder (...)

3

Am 25.10.2016 erfolgte zwischen den Parteien die Messungsanerkennung und die Auflassung. Der Gesamtkaufpreis wurde zudem mit 64.750 € festgesetzt (Anlage K2). Am 08.01.18 reichte der Beklagte den Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids entsprechend der Pläne der Anlage 3 des notariellen Kaufvertrags mit einer Firsthöhe von 9,32 m bei der Klägerin ein. Im Anschluss hieran kam es zu einer Besprechung zwischen dem 1. Bürgermeister der Klägerin, dem Beklagten und weiteren Gemeinderäten, in welchem dem Beklagten mitgeteilt wurde, dass die Halle nur mit einer Firsthöhe von maximal 5,85 m und

einer Dachneigung von maximal 15° genehmigt werde (Protokoll Anlage K9). Am 27.02.2018 nahm der Beklagte die Bauvoranfrage daraufhin zurück. Am 05.02.2020 reichte der Beklagte schließlich den Bauantrag für den Bau einer Halle auf dem streitgegenständlichen Grundstück bei der Klägerin ein. Die Klägerin erteilte hierzu am 17.02.2020 ihr gemeindliches Einvernehmen und reichte den Bauantrag an das Landratsamt ... weiter, welches am 04.06.2020 die entsprechende Baugenehmigung erteilte. Am 01.05.2021 beantragte der Beklagte bei der Klägerin, die Bauzeit um ein weiteres Jahr zu verlängern. Dieses Gesuch wurde in der Gemeinderatssitzung vom 03.05.2021 mehrheitlich abgelehnt und dem Beklagten mit Schreiben vom 10.05.2021 mitgeteilt (Anlage B10). Mit selbigem Schreiben teilte die Klägerin dem Beklagten mit, dass sie beschlossen habe, die Rückabwicklung des Grundstücksgeschäfts zu veranlassen, nachdem das Bauvorhaben zu diesem Zeitpunkt absehbar nicht zum 19.05.2021 fertiggestellt sein würde. Mit anwaltlichem Schreiben vom 19.08.2021 übersandte die Klägerin dem Beklagten den notariellen Vertragsentwurf für die Rückabwicklung des streitgegenständlichen Kaufvertrags und teilte ihm erneut mit, dass der Gemeinderat die Durchsetzung der Rückkauflassung des Grundstücks beschlossen habe.

4

Die Klägerin behauptet, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das ehemalige „Bürzle-Areal“ sei am 19.03.2018 erfolgt und der Bebauungsplan selbst am 18.02.2019 als Satzung erlassen worden (Anlage K5). Dieser hatte zudem keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben des Beklagten. Dem Beklagten sei es möglich und zumutbar gewesen, eine Halle entsprechend der Anlage 3 zum notariellen Kaufvertrag mit einer Firsthöhe von maximal 5,85 m innerhalb der Frist zu errichten.

5

Die Klägerin beantragte zuletzt,

1. Der Beklagte wird verurteilt, das Grundstück Nähe (...), Grundbuch des Amtsgerichts Memmingen, Grundbuch für Boos, Blatt (...), mit der Flur-Nr. (...) zu 1.850 m² an die Klägerin aufzulassen und die Eintragung der Klägerin als Eigentümerin im Grundbuch zu bewilligen, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 72.549,34 €.

2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin nicht festsetzbare Anwaltsgebühren in Höhe von 2.293,25 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu bezahlen.

6

Der Beklagte beantragte zuletzt,

die Klage abzuweisen.

7

Der Beklagte behauptet, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das ehemalige „Bürzle-Areal“ sei bereits in der Gemeinderatssitzung am 04.10.2017 erfolgt (Anlage B4). In dieser Sitzung sei dem Beklagten mitgeteilt worden, dass – sollte er einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung stellen – das gemeindliche Einvernehmen versagt werde und ein Zurückstellungsantrag beim Landratsamt ... gestellt werde. In einer weiteren Besprechung habe der 1. Bürgermeister der Klägerin dem Beklagten mitgeteilt, dass er seinen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides zurücknehmen solle, da dieser andernfalls – ebenso wie der Baugenehmigungsantrag des Sohns des Beklagten – mit einem gemeindlichen Antrag auf Zurückstellung an das Landratsamt weitergeleitet werde. Der Beklagte gibt weiter an, die Festlegung auf die niedrigere Firsthöhe und der Bebauungsplan hätten dazu geführt, dass eine Errichtung des vertraglich vereinbarten Gewerbeobjekts entsprechend der ursprünglichen Pläne nicht mehr durchgeführt werden konnte, da erhebliche Änderungen vorgenommen werden mussten. Insbesondere musste das Gelände um ca. 2 m abgeschoben werden und eine Bauweise in Holzständerbauweise sei nicht mehr möglich gewesen. Die dadurch bedingten Mehraufwendungen hätten sich auf insgesamt 172.405,53 € belaufen. Auf Grund der vom Beklagten durchgeführten Maßnahmen hätte das Grundstück eine Wertsteigerung von 60.000 € erfahren.

8

Der Beklagte ist der Ansicht, die Klage sei bereits unzulässig, da die nicht den Erfordernissen des § 130 Nr. 6, § 130a ZPO entspreche. Ferner sei die Klage unbegründet, da der Rückforderungsanspruch von der

Klägerin nicht innerhalb der 6-Monatsfrist geltend gemacht worden sei und damit unwirksam sei. Das Schreiben vom 10.05.2021 sei nämlich nicht die Geltendmachung des Anspruchs, sondern nur deren Ankündigung. Zudem müsse die Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens aus dem notariellen Kaufvertrag gemäß § 313 BGB angepasst werden, da dem Beklagten ein Festhalten an den unangepassten Vertragsbedingungen nicht zumutbar sei. Auch sei die Geltendmachung des Rückkaufanspruchs durch die Klägerin gemäß § 242 BGB treuwidrig, da sie im Nachhinein durch ihr Verhalten die Realisierung des schon im Kaufvertrag genehmigten Gewerbeobjekts verhindert bzw. massiv verzögert habe. Dem Beklagten seien durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Unsicherheit annähernd zwei Jahre die Hände gebunden gewesen.

9

Das Gericht hat mit den Parteien in den öffentlichen Sitzungen vom 10.02.2022 und 24.05.2022 zur Sache verhandelt und die Parteien angehört. Zudem hat das Gericht die Zeugen (...) und den Architekten (...) uneidlich einvernommen.

10

Im Übrigen wird zur Ergänzung des Sach- und Streitstands auf die eingereichten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, sowie die Protokolle aus den öffentlichen Sitzungen verwiesen.

Entscheidungsgründe

11

Die Klage ist zulässig, in der Sache jedoch unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Auflassung des streitgegenständlichen Grundstücks.

A.

12

Die Klage ist zulässig. Das Landgericht Memmingen ist insbesondere sachlich gemäß §§ 23, 71 GVG und örtlich gemäß § 24 ZPO zuständig.

13

Die Klage wurde auch wirksam erhoben. Es lag entgegen den Ausführungen des Beklagten eine qualifizierte Signatur nach § 130a Abs. 3 Alt. 1 ZPO vor.

B.

14

Die Klage ist jedoch unbegründet. Die Klägerin kann sich vorliegend nicht auf den vertraglich vereinbarten Rückkaufanspruch berufen, da dies treuwidrig ist, § 242 BGB.

I. Umfang der vertraglichen Vereinbarung

15

Zwischen den Parteien wurde in § 11 des notariellen Vertrags vom 19.05.2016 vereinbart, dass sich der Beklagte verpflichtet, binnen 5 Jahren, mithin bis 19.05.2021, ein bezugsfertiges Gewerbegebäude nach den Plänen der Anlage 3 des Vertrags zu errichten. Zwangsläufig ist Voraussetzung für die Erfüllung dieser Verpflichtung, dass dem Beklagten die Errichtung eines solchen Gebäudes aber auch genehmigt wird, sonst wäre ein Fall der Unmöglichkeit nach § 275 BGB gegeben.

16

Die Pläne der Anlage 3 des notariellen Kaufvertrags bildeten damit die Grundlage des vom Kläger zu errichtenden Gebäudes. Diese Pläne enthalten zum einen optische Abbildungen bezüglich der Ansicht, zum anderen auf Seite 2 aber auch konkrete Angaben zu den Maßen der Gewerbehalle. Gemäß dem „Schnitt Höhen“ auf Seite 2 sollte die Halle eine Firsthöhe von 9,32 m, eine Wandhöhe von 8 m und eine Dachneigung von 10 Grad haben. Als Nullpunkt für die Höhenmessung dient laut diesen Plänen aus Sicht des Gerichts eindeutig die Geländeoberfläche. Wie in den Plänen ersichtlich ist, steht die Halle auf der Geländeoberfläche, die durch den waagrechten Strich gekennzeichnet ist. Ausgehend von dort erfolgen die Höhenangaben zur First- und Wandhöhe. Dies bestätigte auch der für den Beklagten damals tätige Architekt (...), der als Zeuge einvernommen wurde. Er gab glaubhaft an, dass, wenn es keine konkreten Vorgaben zu einem Nullpunkt gibt, die Höhe des Gebäudes immer vom Schnittpunkt des Geländes, also

der Oberkante des Geländes aus, gemessen wird. Der Kläger sollte also gemäß notariellem Kaufvertrag mit der Bauverpflichtung eine Gewerbehalle bauen, die von der Erdoberfläche eine Firsthöhe von 9,32 m und eine Wandhöhe von 8 m hat.

17

Das Gericht teilt nicht die Ansicht der Klägerin, dass mit den Höhenangaben in den Plänen lediglich die Höhe des Gebäudes gemeint ist, aber nicht, wie hoch das Gebäude über die Erdoberfläche ragen darf. Die Ansicht der Klägerin, es sei mit den Plänen vereinbar und entspreche der vertraglichen Vereinbarung, wenn sie dem Kläger die Errichtung einer Halle gemäß der Kubatur und Statik der Anlage K3 genehmigt, die jedoch in den Boden versenkt werden müsste, um eine maximale Firsthöhe von 5,85 m nicht zu überschreiten und dennoch die Wandhöhe von 8 m haben zu können, hält das Gericht für nicht vertretbar. Die Pläne der Anlage K3 sind nach Auffassung des Gerichts eindeutig. Als Nullpunkt und Ausgangspunkt für die First- und Wandhöhe ist eindeutig die Erdoberfläche angegeben.

II. Geltendmachung des Rückkaufrechts

18

Die Geltendmachung des Rückkaufrechts ist treuwidrig gemäß § 242 BGB und damit unwirksam.

19

Der Grundsatz von Treu und Glauben bildet eine allen Rechten und Rechtspositionen immanente Schranke. Aus ihm ergibt sich als praktisch wichtigste Funktion des § 242 das Verbot der unzulässigen Rechtsausübung in seinen vielfältigen Erscheinungsformen (Grüneberg, in Grüneberg, BGB, 81. Auflage 2022, § 242 Rn. 16). Die Rechtsausübung kann unzulässig sein, wenn dem Berechtigten eine Verletzung eigener Pflichten zur Last liegt. Es gibt aber keinen allgemeinen Grundsatz, dass nur derjenige Rechte geltend machen kann, der sich selbst rechtstreu verhalten hat (BGH NJW 10, 289). Rechtsverstöße begründen unter den im Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen Schadensersatzansprüche und geben dem andren Teil die Befugnisse aus §§ 273, 320, führen aber nur ausnahmsweise zu einem Wegfall des Gläubigeranspruchs. Anders liegt es dann, wenn sich der eine Teil von einem Vertrag lossagen oder distanzieren will, aber der Grund, auf den er sich dazu stützt, auf seinem eigenen pflichtwidrigen Verhalten gegenüber dem anderen Teil beruht. Eine Berufung auf den eigenen Anspruch ist dem Gläubiger ferner dann nach Treu und Glauben verwehrt, wenn der Anspruch auf einem erheblichen Verstoß des Gläubigers gegen Pflichten beruht, die in einem inneren Zusammenhang mit seinem Anspruch stehen (BGH NJW-RR 2005, 743).

20

Ausgehend von diesen Grundsätzen ist der Klägerin eine Berufung auf den vertraglichen Rückkaufanspruch aus § 11 des notariellen Vertrags gemäß § 242 BGB verwehrt. Voraussetzung für diesen Anspruch ist nämlich, dass der Kläger nicht innerhalb der Frist ein bezugsfertiges Gewerbegebäude nach den Plänen der Anlage 3 des Vertrags errichtet hat. Genau dies wurde dem Beklagten jedoch durch die Klägerin verwehrt. Am 08.01.18 reichte der Beklagte nämlich bei der Klägerin einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids entsprechend den Plänen der Anlage 3 des notariellen Kaufvertrags mit einer Firsthöhe von 9,32 m ein. Hierauf kam es zu einer Besprechung zwischen dem 1. Bürgermeister der Klägerin, dem Beklagten und weiteren Gemeinderäten, in welchem dem Beklagten mitgeteilt wurde, dass die Halle nur mit einer Firsthöhe von maximal 5,85 m und einer Dachneigung von maximal 15° genehmigt werde (Protokoll Anlage K9). Die Halle mit einer Firsthöhe von 9,32 m, wie sie in der Anlage K3 Gegenstand des notariellen Kaufvertrags wurde, würde hingegen auf Grund der Höhe nicht genehmigt werden. Damit hat sich die Klägerin über ihre eigenen vertraglichen Pflichten hinweggesetzt und die Vorarbeiten des Klägers, der mit seinem Architekten (...) bereits Pläne entsprechend der Anlage K3 ausgearbeitet hatte, zunichte gemacht. Insofern ist auch nachvollziehbar, dass der Kläger seinen Antrag auf den Bauvorbescheid wieder zurückgenommen hat. Die Halle, die er geplant hatte, konnte er schließlich nicht mehr so errichten. Der Zeuge (...) gab im Rahmen seiner Vernehmung glaubhaft an, dass entgegen der ursprünglichen Planung, wonach die Halle vollständig in Holzständerbauweise errichtet werden sollte, dies bei der von der Gemeinde maximal zugelassenen Firsthöhe von 5,85 m nicht mehr möglich war. Denn hierzu musste die Halle teilweise im Erdreich versenkt werden mit der Folge, dass nur noch ein Bau möglich war. Dies war auch mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

21

An diesem Pflichtverstoß ändert auch nichts, dass sich die Parteien bei dem Gespräch Anfang 2018 letztlich auf eine maximale Hallenhöhe von 5,85 m geeinigt haben. Denn eine mündliche Einigung kann eine Vereinbarung aus einem notariellen Vertrag nicht abändern oder beseitigen. Zudem blieb dem Beklagten damals auch keine andere Wahl als zuzustimmen, da er ja auf die Mitwirkung der Gemeinde beim Baugenehmigungsverfahren angewiesen war. Die Gemeinde hat dem Beklagten aber klar zu verstehen gegeben, dass nur eine Halle mit einer Firsthöhe von maximal 5,85 m genehmigt werde.

22

Es wirkt sich auch nicht zum Nachteil des Beklagten aus, dass seine auf Grund der geänderten Firsthöhe notwendig gewordene Umplanung am 26.02.2018 vorlag und ab diesem Tag dann hätte bei der Gemeinde eingereicht werden können. Dabei kann es dahinstehen, ob der Beklagte das Recht hat, in Ansehung eines sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes, der das eigene Bauvorhaben auf Grund bestimmter Vorgaben möglicherweise einschränkt, mit der Einreichung des Bauantrags noch abzuwarten und auf Grund dessen die Frist des Bauzwangs aus dem notariellen Vertrag zu überschreiten. Denn die Klägerin hat 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 Rückkaufanspruch berufen kann, der dann entsteht, wenn nicht innerhalb der Frist eine Halle entsprechend den Plänen der Anlage 3 des Kaufvertrags errichtet wird. Genau dies war nämlich nicht mehr möglich.

23

Die Klage war demnach abzuweisen.

III. Nebenforderungen

24

Nachdem die Klage in der Hauptsache keinen Erfolg hat, hat die Klägerin auch keinen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

C.

25

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in § 709 ZPO.