
Datum: 24.10.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 12. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-12 U 58 / 12
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:1024.I12U58.12.00

Vorinstanz: Landgericht Siegen, 2 O 30/11
Schlagworte: Kündigung eines Projektentwicklungsvertrages aus wichtigem Grund
Normen: BGB § 314 Abs. 1 Satz 2 BGB
Leitsätze:
Zu den Voraussetzungen, unter denen ein auf Grundstücksentwicklungsmaßnahmen (Erwerb, Erschließung und Vermarktung bestimmter Grundstücke zwecks späterer Wohnababauung) gerichteter Vertrag vom Projektentwickler aus wichtigem Grund gekündigt werden kann.

Tenor:
Die Berufung der Beklagten gegen das am 09. März 2012 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Siegen wird zurückgewiesen.

Die in zweiter Instanz entstandenen Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten wird gestattet, die Vollstreckung der Gegenseite durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, falls nicht die Gegenseite zuvor Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über vertragliche Aufwendungsersatzansprüche der Klägerin, die sich der Beklagten gegenüber mit notariellem Vertrag vom 19.12.00 zur Durchführung von Grundstücksentwicklungsmaßnahmen, unter anderem zum Erwerb bestimmter Grundstücke zwecks späterer Wohnbebauung, verpflichtet hatte.

Zu den von der Klägerin, einer hundertprozentigen Tochter der X- LB, erworbenen Grundstücken gehörten unter anderem die Flurstücke X und X1 der G1, Flur X. Nach Vertragsschluss erstellte die Beklagte die Bebauungspläne "Erweiterung T-H" und "Äußere Erschließung T". Das letztgenannte Baugebiet liegt nördlich der genannten Flurstücke. Von diesen selbst wurde nur ein schmaler, für eine Erschließungsstraße vorgesehener Streifen in den Bebauungsplan einbezogen. Im Übrigen wurde für diese Flurstücke, die im Flächennutzungsplan weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen sind, auch in der Folgezeit kein Bebauungsplan erstellt. Ob eine Bebauung jemals beabsichtigt war, ist streitig. Ein 2006 ebenfalls mit der Klägerin geschlossener Erschließungsvertrag bezog sich nur auf das Baugebiet "Erweiterung T-H", weil aus Kostengründen die Erschließung zeitlich gestaffelt in 2 Abschnitten erfolgen sollte.

Nachdem die Nachfrage von Interessenten sich nicht in der erwarteten Weise entwickelt hatte und die Klägerin die Beklagte auf die Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Grundstücke zu dem von der Stadtverordnetenversammlung der Beklagten beschlossenen Quadratmeterpreis hingewiesen hatte, verständigten die Parteien sich auf eine Aufhebung sowohl des Vertrages vom 19.12.00 als auch des späteren Erschließungsvertrages. Der entsprechende notarielle Vertrag vom 16.12.08 erlangte wegen der verweigerten Zustimmung der Aufsichtsbehörde der Beklagten keine Wirksamkeit.

Im Hinblick auf die oben genannten Flurstücke empfahl die Beklagte der Klägerin mit Schreiben ihres Bürgermeisters vom 25.09.09 den Verkauf zum Preise von 1,00 € an einen am Erwerb zwecks landwirtschaftlicher Nutzung interessierten Landwirt. Ein entsprechender notarieller Kaufvertrag vom 16.02.10 (258) enthält unter Ziffer IV eine Regelung, wonach der Käufer dazu verpflichtet ist, die eventuell für eine äußere Erschließungsstraße benötigte Teilfläche in einer voraussichtlichen Größe von ca. 2.735 m² im Tausch gegen andere Flächen bei Bedarf wieder zurückzuübertragen.

Mit Schreiben vom 30.10.09 kündigte die Klägerin den Vertrag vom 19.12.00 und auch den genannten Erschließungsvertrag unter Hinweis auf ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 8 Absatz 1 Satz 3 des Vertrages. Sie erteilte eine Abrechnung und verlangte Zahlung des sich daraus ergebenden Betrages von 4.067.481,21 €. Die Kündigung, über deren

Wirksamkeit die Parteien streiten, wiederholte sie mit Schreiben vom 16.04.10, nachdem Verhandlungen über eine einvernehmliche Lösung gescheitert waren.

Mit der vorliegenden Teilklage hat sie ihre auf 920.063,15 € bezifferten und der Höhe nach nicht streitigen Aufwendungen im Hinblick auf die Flurstücke X und X1 geltend gemacht, wobei sie die Auffassung vertritt, mit ihrer vom Vertrag und seiner Zielsetzung nicht gedeckten Weisung, die genannten Parzellen durch den Verkauf an einen Landwirt einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, habe die Beklagte konkludent eine teilweise Aufhebung des Vertrages vom 19.12.00 angeboten, welche sie – die Klägerin – mit der weisungsgemäßen Durchführung des Verkaufs angenommen habe. Selbst wenn entgegen ihrer Auffassung der Vertrag vom 19.12.00 nicht wirksam gekündigt sein sollte, müsse daher hinsichtlich dieser Flurstücke eine endgültige Abrechnung erfolgen.

8

Die Beklagte vertritt die Auffassung, der Rahmenvertrag vom 19.12.00 sei bislang weder ganz noch teilweise durch Aufhebung oder Kündigung beendet worden. Das Risiko einer Verzögerung der Baumaßnahme müsse die Klägerin nach dem auf unbestimmte Zeit geschlossenen und nur von ihr – der Beklagten – ordentlich kündbaren Vertrag hinnehmen. Der Verkauf der Flurstücke X und X1 an einen Landwirt sei vor dem Hintergrund des schleppenden Grundstücksverkaufs und der gewünschten Entlastung des Treuhandkontos von der Klägerin selbst nachhaltig gefordert worden. Daraus könne keine Aufhebung des Rahmenvertrages hergeleitet werden. Es handele sich um einen innerhalb des Rahmenvertrages vom 19.12.00 üblichen Abverkauf.

9

Das Landgericht hat der Klage im Wesentlichen entsprochen. Aus § 8 des Vertrages vom 19.12.00 und § 11 des Erschließungsvertrages sei ein Anspruch auf Ausgleich des Objektkontos herzuleiten. Ein entsprechender Anspruch ergebe sich aus der gesetzlichen Regelung der §§ 675 Abs. 1, 670 BGB. Dies sei auch interessengerecht. Aus dem Vertrag ergebe sich, dass die Beklagte das vollständige wirtschaftliche Risiko der Maßnahme habe tragen sollen.

10

Der Vertrag sei spätestens durch die Kündigungserklärung vom 16.04.10 beendet worden. Ein wichtiger Grund zur Kündigung ergebe sich daraus, dass keine Grundlage mehr für die Erwartung bestanden habe, dass die Entwicklung des Baugebietes überhaupt noch durchgeführt werden kann. Innerhalb von 11 Jahren seien von den geplanten 100 Baugrundstücken lediglich 5 veräußert worden. Nach der Veräußerung der Flurstücke X und X1 stehe auch eine für das Vorhaben benötigte Fläche in einer Größe von rund 41.000 m² nicht mehr zur Verfügung. Die vom Landwirt übernommene Rückübertragungsverpflichtung betreffe nur eine unbedeutende Teilfläche von 2.735 m². Im Ergebnis müsse davon ausgegangen werden, dass die Baugebietsplanung endgültig gescheitert sei. Vor diesem Hintergrund sei es der Klägerin nicht zuzumuten, auf unabsehbare Zeit an dem Vertrag festgehalten zu werden.

11

Die Behauptung, die Klägerin selbst habe auf den Verkauf an den Landwirt gedrungen, sei unsubstantiiert und vor dem Hintergrund der bei den Akten befindlichen Schriftstücke nicht nachvollziehbar. Aus diesen ergebe sich deutlich, dass die Klägerin selbst auf den Verkauf hingewirkt habe.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten wird gemäß § 540 Abs. 1 Ziffer 1 ZPO auf das angefochtene Urteil verwiesen.

13

Ihre dagegen gerichtete Berufung begründet die Beklagte wie folgt:

14

15

Von einer Beendigung des Vertrages durch eine außerordentliche Kündigung der Klägerin sei das Landgericht zu Unrecht ausgegangen. Der Verkauf der Flurstücke X und X1 könne auch nicht als einverständliche Teilaufhebung des Vertrages gewertet werden. Entgegen der Annahme des Landgerichts ergebe sich aus diesem Verkauf auch kein endgültiges Scheitern der Baugebietsplanung. Diese Flurstücke seien nur deshalb angekauft und formal in den Projektentwicklungsvertrag einbezogen worden, weil ansonsten das ganze Projekt nicht durchführbar gewesen sei. Der frühere Eigentümer der sonstigen vertragsgegenständlichen Flächen sei nämlich nur bei einer Einbeziehung dieser Flurstücke verkaufsbereit gewesen. Eine Bebauung dieser Flurstücke sei nie geplant gewesen, was zwischen den Parteien stets klar gewesen sei. Dementsprechend habe die Klägerin selbst einen schnellstmöglichen Verkauf dieser Grundstücke zwecks Entlastung des Objektkontos gefordert. Sie – die Beklagte – habe also nicht etwa die Klägerin zu einem von dieser nicht gewollten Verkauf genötigt, was mangels eines entsprechenden Weisungsrechtes auch gar nicht möglich gewesen sei. Das aus § 4 Nummer 7 des Vertrages der Parteien herzuleitende Weisungsrecht beziehe sich ausschließlich auf die Veräußerung an "Bauwillige". Aus dem Verkauf dieser Grundstücke zu anderen als Bebauungszwecken ein Kündigungsrecht der Klägerin abzuleiten, komme daher nicht in Betracht.

Es gebe auch sonst keine Grundlage für eine außerordentliche Kündigung der Klägerin. Die Annahme des Landgerichts, die Erwartung einer weiteren Durchführung des vertragsgegenständlichen Baugebietes sei entfallen, treffe nicht zu. Soweit das Landgericht auf den Zeitraum von 11 Jahren seit Vertragsschluss abstelle, sei festzuhalten, dass dieser Zeitraum nicht mit dem Zeitraum der Verkaufsbemühungen gleichzusetzen sei. Wegen eines erst im Jahre 2006 abgeschlossenen Normenkontrollverfahrens habe erst danach mit der Vermarktung begonnen werden können. Dass in der Folgezeit nur 5 Verkäufe gelungen seien, sei das typische Vermarktungsrisiko der Klägerin im Rahmen der selbstverständlich risikobehafteten

16

Entwicklung von Neubaugebieten. Die Verwirklichung dieses typischen Vertragsrisikos könne kein außerordentliches Kündigungsrecht begründen.

17

Ein solches Kündigungsrecht ergebe sich auch nicht aus der finanziellen Situation der Gemeinde, die nicht insolvenzfähig sei. Die wirtschaftliche Situation der Gemeinde sei nicht mit Zahlungsunfähigkeit gleichzusetzen.

18

Der geltend gemachte Anspruch auf teilweisen Ausgleich im Hinblick auf einzelne Flurstücke bestehe während der Vertragslaufzeit nicht. Ansprüche könnten erst bei einer Beendigung des Vertragsverhältnisses entstehen, wobei dann die Aufwendungen der Klägerin und die Einnahmen aus den Verkäufen zu saldieren seien. Nach der Konzeption des Vertrages komme nur eine auf das Gesamtprojekt und nicht eine parzellenbezogene Abrechnung in Betracht. Der Projektkontensaldo werde sich im Falle künftiger Verkäufe von Grundstücken verringern. Diese zukünftige Entwicklung sei gegenwärtig nicht sicher zu prognostizieren.

19

Für die Annahme, die Möglichkeit einer defizitären Entwicklung des Projekts sei von den Vertragschließenden nicht bedacht worden, fehle es an einer tatsächlichen Grundlage. Die Ausführungen des Landgerichts dazu seien spekulativ.

20

Die Beklagte beantragt,

21

22

unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung die Klage abzuweisen.

23

Die Klägerin beantragt,	24
die Berufung zurückzuweisen.	25
Sie verteidigt die angefochtene Entscheidung. Aus den Gesamtregelungen ergebe sich klar, dass das Projektrisiko ausschließlich bei der Beklagten gelegen habe. Sie – die Klägerin – habe nicht mit der Chance auf irgendeinen Profit in das Projekt investiert, sondern nur Anspruch auf ein erfolgsunabhängiges Honorar.	26
Zu Recht sei das Landgericht von einer wirksamen Kündigung des Gesamtvertrages ausgegangen. Wollte man der Auffassung der Beklagten folgen, so bestehe auf unabsehbare Zeit eine Bindung an den Vertrag, obwohl weitere Verkaufsbemühungen aussichtslos seien. Während des langwährenden Normenkontrollverfahrens sei in Nachbargemeinden umfangreich Bauland ausgewiesen worden. Auch habe sich die Gesundheitsreform und die damit verbundene Einsparung von medizinischem Personal negativ auf die Beklagte als Kurort und damit auch auf die Nachfrage nach Grundstücken ausgewirkt. Diese Nachteile müssten von der Beklagten getragen werden, die allein das kommerzielle Risiko des Projektes trage. Verschärft habe sich die Situation durch die deutlich zu hohe Festlegung der Verkaufspreise im Jahre 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung der Beklagten. Eine zwischenzeitliche Entschärfung sei nicht ersichtlich. So habe ein in der Region tätiger Bauträger sich zu Testzwecken eine Parzelle reservieren lassen, seit Beginn der Reservierungsphase wegen des zu hohen Preises aber nicht einen einzigen Kunden gefunden.	27
Mit einer den nachfolgenden Ausgleich des erheblichen Minussaldos des Projektkontos erforderlich machenden Kündigung des Projektvertrages durch die Beklagte selbst sei angesichts ihrer schlechten Haushaltslage nicht zu rechnen.	28
Bezüglich der zwei zur landwirtschaftlichen Nutzung verkauften Grundstücke habe sie den Weisungen der Beklagten entsprochen und angesichts ihrer nur treuhänderischen Stellung auch entsprechen müssen. Darin sei eine Teilaufhebung des Vertrages zu sehen. Mit diesem Verkauf sei der weiteren Verfolgung des Vertragszweckes (Wohnbebauung) endgültig der Boden entzogen worden. Jedenfalls der zweite Teil des in 2 Schritten zu entwickelnden Projekts sei damit endgültig erledigt gewesen. Entgegen der Darstellung der Beklagten habe sie – die Klägerin – nicht auf den Verkauf gedrungen. Es sei auch zwischen den Parteien nicht klar gewesen, dass die Flurstücke nur notgedrungen gekauft worden seien und keiner Bebauung zugeführt werden sollten. Aus dem Vertrag der Parteien und auch aus der Sitzungsvorlage Drucksache Nummer 307 nebst der Anlage "Städtebaulicher Entwurf Wohnbauflächen am T" vom	29
13.03.2002 (Blatt 464 d.A.) – aus diesem Entwurfsplan ergibt sich eine Wohnbebauung auch auf den genannten Parzellen - ergebe sich Gegenteiliges.	30
Gegen die Zulässigkeit der Teilklage gebe es keine Bedenken. Es stehe fest, dass insgesamt angesichts des Verhältnisses der erworbenen zu den verkauften Flächen ein weit höherer als der eingeklagte Negativsaldo bestehe, so dass eine Verrechnung von Überschüssen im Rahmen der Saldierung der Kosten und Erträge des Gesamtprojektes ausscheide. Die Abtrennbarkeit der Abrechnung entspreche im Übrigen der beabsichtigten Projektentwicklung in Teilabschnitten mit separaten Bauungs- und Erschließungsverträgen.	31
Wegen der Einzelheiten des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt und die Anlagen der gewechselten Schriftsätze verwiesen.	32

II.	33
Die Berufung der Beklagten ist zulässig; in der Sache hat sie keinen Erfolg.	34
1.	35
Gemäß Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB gilt für den hier auf eine Mindestlaufzeit von 5 Jahren angelegten, also als Dauerschuldverhältnis zu qualifizierenden Vertrag, mit Wirkung ab dem 01.01.2003 das BGB in der aktuellen Fassung.	36
2.	37
Die Klägerin, welche von einer wirksamen Kündigung des Gesamtvertrages und einem danach auszugleichenden Negativsaldo in Höhe von ca. 4.000.000 € ausgeht, hat hier eine nicht auf das Gesamtprojekt, sondern nur auf 2 Parzellen bezogene Abrechnung zur Grundlage ihrer Teilklage gemacht. Bedenken gegen die Zulässigkeit dieser Teilklage bestehen nicht. Unter dem Gesichtspunkt der hinreichenden Bestimmtheit ergeben sich Zulässigkeitsbedenken nur dann, wenn bei mehreren selbstständigen prozessualen Ansprüchen nicht deutlich wird, welcher dieser Ansprüche von der Teilklage erfasst sein soll. Darum geht es hier nicht. Der auf die genannten Flurstücke bezogene Anspruch ist nur ein unselbstständiger Rechnungsposten im Rahmen eines einheitlichen prozessualen Anspruch. Bei bloßen Rechnungsposten ist eine Teilklage stets zulässig (vergleiche BGH BauR 2005, 687).	38
3.	39
Zu Recht ist das Landgericht von der Begründetheit des geltend gemachten Teilanspruches ausgegangen.	40
a)	41
Der geltend gemachte Zahlungsanspruch der Klägerin folgt aus §§ 675 Abs. 1, 670 BGB. Der Vertrag der Parteien ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag, wobei der sich daraus ergebende Anspruch auf Aufwendungsersatz vertraglich lediglich insoweit modifiziert ist, als ein Ausgleich erst nach dem Verkauf aller Grundstücke oder der sonstigen Beendigung des Vertrages stattzufinden hat.	42
Nach dem Vertrag der Parteien ist die Klägerin kein am Erfolg oder Verlust des Projekts beteiligter Mitinvestor. Sie hat sich lediglich treuhänderisch um Grundstückserwerb und -finanzierung sowie nach der ebenfalls von ihr zu finanzierenden Erschließung um die Veräußerung der Grundstücke zu kümmern, wobei nach dem vollständigen Verkauf aller Grundstücke oder einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages die Aufwendungen und Erträge des Projekts zu saldieren sind. Ein etwaiger Überschuss gebührt der Beklagten. Ebenso hat diese einen etwaigen Minussaldo auszugleichen. Das Eigeninteresse der Klägerin erschöpft sich in der am Ankaufspreis der Grundstücke sowie an der Laufzeit des Vertrages orientierten Vergütung gemäß § 5 Abs. 2 des Vertrages. Diese Konzeption des Vertrages lässt sich klar aus §§ 5 Abs. 1, 8 Abs. 2 und 3 des Vertrages vom 19.12.00 sowie aus § 11 des Erschließungsvertrages ableiten.	43
Im Falle einer wirksamen Kündigung des Gesamtvertrages hat die Klägerin mithin Anspruch auf den Ausgleich sämtlicher im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung entstandenen und durch die Einnahmen nicht abgedeckten Kosten. Eine entsprechende Abrechnung hat bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsendes zu erfolgen, so dass mögliche	44

spätere Verkäufe von Grundstücken nicht mehr abrechnungsrelevant werden. Grundsätzlich muss eine solche Abrechnung zwar projekt- und nicht grundstücksbezogen erfolgen. Es ist aber eindeutig, dass sich bei einer Gesamtabrechnung ein weit höherer als der eingeklagte Minussaldo ergibt, weil bislang lediglich 5 Grundstücke verkauft wurden und die von der Klägerin getragenen Ankaufs-, Erschließungs- und Finanzierungsaufwendungen die Erlöse weit übersteigen. Daher ist ein etwaiger Ausgleichsanspruch jedenfalls in der eingeklagten Teilhöhe auch dann begründet, wenn man von einer Beendigung des Gesamtvertrages und nicht lediglich von einer Teilaufhebung des Vertrages im Hinblick auf die betroffenen Grundstücke und einer sich daraus ergebenden Notwendigkeit einer Teilabrechnung ausgeht.

b) 45

Von einer Beendigung des Gesamtvertrages ist das Landgericht im Ergebnis zu Recht ausgegangen. Zwar stehen der Klägerin gemäß § 8 Abs. 1 des Vertrages nur außerordentliche Kündigungsgründe zu, was als Verweis auf § 314 BGB zu verstehen ist. Ein wichtiger Grund im Sinne des § 314 Satz 2 BGB liegt hier jedoch vor. Er ist dann gegeben, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung nicht zugemutet werden kann. Dies hat das Landgericht angesichts des Zeitablaufs seit Vertragsschluss und fehlender Realisierungschancen des Projekts im Ergebnis zu Recht bejaht. 46

Die in § 8 Abs. 1 Satz 1 des Vertrages vereinbarte Regelung einer Laufzeit von 5 Jahren ist ein deutliches Indiz dafür, wie die Parteien selbst seinerzeit die Vermarktungschancen eingeschätzt haben. In diesen 5-Jahres-Zeitraum fällt auch der erst 2002 abgeschlossene Grundstückserwerb, so dass auch ohne die Verzögerung durch ein Normenkontrollverfahren nicht schon unmittelbar nach Vertragsschluss mit Verkaufsbemühungen hätte begonnen werden können. Zwar findet sich im Vertrag auch eine Verlängerungsregelung und gerade in dem Zusammenhang der Ausschluss eines ordentlichen Kündigungsrechtes der Klägerin. Dass der Zeitraum von 5 Jahren zwischenzeitlich um mehr als das Doppelte überschritten ist, kann daher allein einen wichtigen Grund nicht begründen. Bei einem weit fortgeschrittenen Verkaufsprozess wäre ein Festhalten der Klägerin am Vertrag geboten. Es ist hier aber zu berücksichtigen, dass es seit den wegen der Normenkontrollklage erst verspätet einsetzenden Verkaufsbemühungen nahezu unmöglich war, die Grundstücke zu den von der Stadtverordnetenversammlung der Beklagten beschlossenen Preisen zu vermarkten. 47

Eine regulärer Vertragsablauf durch den Abverkauf sämtlicher Grundstücke ist angesichts der Marktentwicklung und der offensichtlich überhöhten Preisvorstellungen der Beklagten auch nicht mehr zu erwarten. Dies zeigt der fehlende Erfolg der bisherigen Verkaufsbemühungen deutlich. Von den ursprünglich geplanten 100 Baugrundstücken konnten seit dem Einsetzen der Verkaufsbemühungen lediglich 5 verkauft werden, wobei 3 davon von der Arbeiterwohlfahrt erworben wurden, so dass insoweit ein Sonderfall vorliegt. Angesichts der den Charakter eines reinen Wohngebietes eher störenden mehrgeschossigen Bauweise des AWO-Gebäudes ist dieser Verkauf im Hinblick auf die Vermarktung der weiteren Grundstücke möglicherweise sogar kontraproduktiv. Interessenten für eine normale Wohnbebauung, auf welche das Projekt zugeschnitten ist, haben sich jedenfalls bislang unstreitig nur 2 gefunden. Rechnet man das hoch, so ist mit einem regulären Vertragsablauf durch den Abverkauf aller Grundstücke in überschaubaren Zeiträumen nicht zu rechnen. Die Klägerin dennoch an dem Vertrag, dessen Kündigung durch die Beklagte selbst wegen der finanziellen Folgen ersichtlich nicht zu erwarten ist, festzuhalten, erscheint nicht angemessen, zumal das entscheidende Vermarktungshindernis ersichtlich der von der Stadtverordnetenversammlung 48

der Beklagten beschlossene überhöhte Preis ist.

Dass der von dieser beschlossene Quadratmeterpreis offenbar nicht marktgerecht ist, ergibt sich nicht nur aus dem Scheitern der Verkaufsbemühungen, sondern auch schon aus dem Rentabilitätsgutachten der Wirtschaftsprüferin S vom 08.06.2006. Darin ist der damalige Bodenrichtwert mit 105,00 € pro Quadratmeter angegeben und für den Fall eines Verkaufs zu diesem Preis für den Zeitraum bis 2010 ein Verlust von ca. 1,3 Millionen € für den 1. Bauabschnitt prognostiziert worden. Ein minimal positives Ergebnis wird dort für diesen Abschnitt nur für den Fall prognostiziert, dass ein Quadratmeterpreis von 141,20 Euro erreicht werden kann. Mit der Entscheidung für einen zwischen diesen Beträgen liegenden Verkaufspreis von 130,00 € hat die Stadtverordnetenversammlung ersichtlich versucht, einen Kompromiss zwischen Verkäuflichkeit und Verlustminimierung zu finden. Angesichts des fehlenden Erfolges der Verkaufsbemühungen muss dieser Versuch als gescheitert angesehen werden. 49

Es kommt hinzu, dass hinsichtlich des 2. Bauabschnitts, der ebenfalls Gegenstand des Vertrages ist, seit der Bebauungsplanerstellung faktisch nichts passiert ist. Ungeachtet der Frage, ob die beiden inzwischen an den bisherigen landwirtschaftlichen Pächter verkauften Flurstücke ursprünglich Teil dieses 2. Bauabschnitts sein sollten, ist bei realistischer Einschätzung davon auszugehen, dass es zu einer Erschließung und Veräußerung von Baugrundstücken in diesem Bereich nicht mehr kommen wird. 50

Bei dieser Sachlage ist es auch unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen für die Klägerin nicht zumutbar, am Vertrag weiter festgehalten zu werden. Dies würde bedeuten, dass sie auf unabsehbare Zeit keinen Ausgleich für die von ihr vorfinanzierten Kosten erlangen könnte, obwohl irgendwelche Indizien dafür, dass das Projekt doch noch erfolgreich abgeschlossen werden kann, von der Beklagten nicht aufgezeigt worden sind. Der zwischenzeitliche, am Widerstand der Aufsichtsbehörde gescheiterte Aufhebungsvertrag deutet darauf hin, dass auch sie selbst die weiteren Vermarktungschancen gering einschätzt. Ihr Interesse, den dem Grunde nach geschuldeten und früher oder später ohnehin fälligen Ausgleich der angefallenen Kosten durch ein Weiterlaufen des Vertrages hinauszuschieben, erscheint auch vor dem 51

Hintergrund einer angespannten Haushaltssituation nicht schützenswert, zumal mit einem Weiterlaufen des Vertrages auch die Verpflichtung zum Ausgleich des nicht unbeträchtlichen Jahreshonorars der Klägerin verbunden ist. 52

Die Klägerin hat auch innerhalb einer angemessenen Frist im Sinne von § 313 Abs. 3 BGB gekündigt. Beim Scheitern des Projekts geht es um einen Dauerzustand, der die Kündigung rechtfertigt, solange er währt. Es kommt hinzu, dass die Feststellung eines endgültigen Scheiterns eine Prognose erfordert, die mit zunehmendem Zeitablauf auf immer sichereren Füßen steht. 53

4. 54

Der geltend gemachte Zinsanspruch ergibt sich angesichts der Mahnung vom 23.12.10 unter Fristsetzung zum 31.12.10 aus §§ 286, 288 Absatz 1 BGB. 55

5. 56

Die sich auf die nach dem 01.01.2011 anfallenden Finanzierungskosten erstreckende Feststellungsklage ist zulässig. Dass zwischenzeitlich weitere Finanzierungskosten beziffert 57

werden können, steht der Zulässigkeit nicht entgegen. Die einmal zulässige Feststellungsklage muss nicht sukzessive auf Zahlung umgestellt werden.

Nach oben stehenden Ausführungen ist die Feststellungsklage auch begründet. 58

III. 59

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 60

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. 61