
Datum: 10.04.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 U 8/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:0410.16U8.13.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 65 O 5/12

Tenor:

Auf die Berufung der Beteiligten zu 1) und 2) wird das Urteil der 16. Zivilkammer des Landgerichts Köln (Kammer für Baulandsachen) vom 16.04.2013 abgeändert.

Unter Aufhebung des Versagungsbescheides des Beteiligten zu 3) vom 28.09.2012 wird festgestellt, dass der „Angebotsvertrag“ vom 06.06.2012 (UR ####/## V des Notariatsverwalters Dr. C, C2) nicht gemäß § 51 Abs. 1 BauGB genehmigungsbedürftig ist.

Die Kosten des Rechtsstreits in erster und zweiter Instanz trägt der Beteiligte zu 3).

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beteiligte zu 3) darf die Kostenvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beteiligten zu 1) oder 2) zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des Vollstreckungsbetrages leisten.

Tatbestand:

Die Beteiligte zu 1. ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung B, Flur X, Flurstück X in C2. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans D Nr. ## „Nord-West“, der nach den Angaben der Beteiligten in der mündlichen Verhandlung des Senats als Satzung beschlossen, aber noch nicht bekannt gemacht worden ist. Der Beteiligte zu 3. beschloss am 15. April 2011 für das Plangebiet die Einleitung des Umlegungsverfahrens.

1

2

Die Beteiligten zu 1) und 2) unterzeichneten am 6.6.2012 einen notariellen „Angebotsvertrag“ (UR ####/## V des Notariatsverwalters Dr. C, C2). Danach bietet die Beteiligte zu 1. dem Beteiligten zu 2. ihr Grundstück zu einem Kaufpreis von 35.196 € an. Die Beteiligten vereinbarten ein sogenanntes Bindungsentgelt in Höhe des Kaufpreises. Die Beteiligte zu 1. ist bis zum Ablauf von 2 Monaten nach rechtskräftigem Abschluss des Umlegungsverfahrens an das Angebot gebunden. Darüber hinaus hat die Beteiligte zu 1. den Beteiligten zu 2. unter § 1 Nr. 4) des Vertrages bevollmächtigt, sie hinsichtlich des Grundbesitzes, insbesondere im Rahmen des laufenden Umlegungsverfahrens, gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.	3
Unter dem 11. Juni 2012 wurde für den „Angebotsvertrag“ vorsorglich die Erteilung einer Genehmigung gemäß § 51 BauGB beantragt. Mit Beschluss vom 27.9.2012 versagte der Beteiligte zu 3. die Genehmigung, weil der „Angebotsvertrag“ die Umlegung im Sinne dieser Vorschrift wesentlich erschweren würde.	4
Hiergegen wenden sich die Beteiligten mit ihrem Antrag auf gerichtliche Entscheidung vom 10. Oktober 2012, eingegangen am 11. Oktober 2012.	5
Sie haben geltend gemacht, dass der „Angebotsvertrag“ nicht genehmigungspflichtig sei, weil erst die Annahme des Angebots ein Recht zum Erwerb im Sinne des § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB begründe. Es sei noch offen, ob ein auf Erwerb des Grundstücks gerichteter Kaufvertrag überhaupt zustande komme. Falls vom Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 51 BauGB auszugehen sei, bestünde ein Anspruch auf die Genehmigung, weil eine Erschwerung des Umlegungsverfahrens im Falle einer Abfindung der Beteiligten zu 1. in Geld wie auch im Falle der Zuweisung von Ersatzflächen ausgeschlossen sei. Denn der „Angebotsvertrag“ regle diesen Fall unmissverständlich.	6
Die Beteiligten haben beantragt,	7
den Versagungsbeschluss des Antragsgegners vom 28.09.2012 aufzuheben und den Antragsgegner zu verpflichten, den Angebotsvertrag vom 06.06.2012 (UR-Nr. ####/##V) gemäß § 51 BauGB zu genehmigen,	8
hilfsweise,	9
den Versagungsbeschluss des Antragsgegners vom 28.09.2012 aufzuheben und festzustellen, dass der Angebotsvertrag vom 06.06.2012 (UR-Nr. ####/##V) nicht genehmigungspflichtig ist.	10
Der Beteiligte zu 3. hat beantragt,	11
den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen.	12
Er hat vorgetragen, dass der „Angebotsvertrag“ gemäß § 51 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig sei, weil er ein uneingeschränktes, nur noch von der Annahme durch den Beteiligten zu 2. abhängiges Recht zum Erwerb begründe. Die Genehmigung sei zu versagen, weil der „Angebotsvertrag“ die Umlegung zumindest erschweren würde. Das Grundstück solle zu einem Preis verkauft werden, der seinen Wert als Einwurfsgrundstück erheblich überschreite und damit das Wertgefüge zerstöre. Die Beteiligte zu 1. habe ihm, dem Beteiligten zu 3., das Grundstück wiederholt zum Kauf angeboten. Es liege demgegenüber auf der Hand, dass der Beteiligte zu 2. keine Geldabfindung, sondern eine Naturalzuteilung anstrebe.	13
Das Landgericht – Kammer für Baulandsachen – hat den Antrag zurückgewiesen.	14

Der „Angebotsvertrag“ sei nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigungspflichtig und der Beteiligte zu 3. habe die Genehmigung auf der Grundlage von § 51 Abs. 3 BauGB rechtsfehlerfrei versagt. Vereinbarungen im Sinne dieser Vorschrift, die zum Erwerb eines Grundstücks berechtigten, seien zwar in erster Linie Kaufverträge. Der „Angebotsvertrag“ sei aber nicht anders zu behandeln, weil die Beteiligten zu 1. durch den „Angebotsvertrag“ eine unbedingte Bindung eingegangen sei und es nur noch vom Willen des Beteiligten zu 2. abhängе, ob der Kaufvertrag zustande komme. Durch den „Angebotsvertrag“ werde der Beteiligte zu 2. zwar noch nicht verpflichtet, den Kaufvertrag abzuschließen, das Recht zum Abschluss und damit zum Erwerb werde ihm aber eingeräumt. Es spreche zudem auch alles dafür, dass der Beteiligte zu 2. das Angebot annehmen werde, denn er habe den Kaufpreis in Gestalt des Bindungsentgelts, das nach dem Inhalt des Vertrages in jedem Fall bei der Beteiligten zu 2. verbleibe, bereits entrichtet. Die danach erforderliche Genehmigung sei zu Recht versagt worden, weil der „Angebotsvertrag“ die Umlegung wesentlich erschweren würde.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Beteiligten zu 1. und 2., mit der sie unter Wiederholung und Vertiefung ihres bisherigen Vorbringens ihr erstinstanzliches Begehren im Wesentlichen weiterverfolgen. Ergänzend tragen sie vor, dass entgegen der Annahme des Landgerichts das Bindungsentgelt zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung noch nicht gezahlt worden sei. Die Zahlung ist allerdings nach einer am 7. Februar 2014 unterzeichneten Änderung des „Angebotsvertrags“ dahin, dass das Bindungsentgelt zum 20. Februar 2014 fällig wird, zwischenzeitlich erfolgt.

Nachdem die Beteiligten zu 1. und 2. zunächst für das Berufungsverfahren ihre erstinstanzlichen Anträge angekündigt haben, haben sie diese in der mündlichen Verhandlung auf Anregung des Senats umgestellt und beantragen nunmehr,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils den Versagungsbescheid des Antragsgegners vom 28.9.2012 aufzuheben und festzustellen, dass der „Angebotsvertrag“ vom 6.6.2012 nicht genehmigungspflichtig ist,

hilfsweise,

den Versagungsbescheid des Antragsgegners vom 28.9.2012 betreffend den „Angebotsvertrag“ vom 6.6.012 aufzuheben und den Antragsgegner zu verpflichten, den „Angebotsvertrag“ gemäß § 51 BauGB zu genehmigen,

äußerst hilfsweise,

den Versagungsbescheid des Antragsgegners aufzuheben und den Antragsgegner zu verpflichten, den „Angebotsvertrag“ vom 6.6.2012 gemäß § 51 BauGB unter der Auflage zu genehmigen, dass die Vertragsparteien einen Kaufpreis von 27.654,00 Euro vereinbaren.

Der Beteiligte zu 3. beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das angefochtene Urteil.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung hat Erfolg.	28
Sie ist zulässig, insbesondere rechtzeitig eingelegt und begründet worden. Mit der Berufungsbegründung rügen die Beteiligten zu 1. und 2. die unzutreffende Rechtsanwendung durch das Landgericht. Die Begründung genügt den Anforderungen des gem. § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB anwendbaren § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO.	29
Die Berufung ist auch begründet. Das Landgericht – Kammer für Baulandsachen – hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu Unrecht zurückgewiesen, soweit er auf die Aufhebung des Versagungsbescheids und Feststellung der Genehmigungsfreiheit des „Angebotsvertrages“ gerichtet ist.	30
Gegen die Umstellung der Anträge der Antragsteller zu 1. und 2. in der mündlichen Verhandlung bestehen keine Bedenken. Sofern es sich hierbei um eine Klageänderung handelt, ist diese gemäß § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. §§ 533 Nr. 1, 263 ZPO sachdienlich, weil sie geeignet ist, den Streitstoff im Rahmen des anhängigen Rechtsstreits auszuräumen. Da die Beteiligten zu 1. und 2. der Ansicht sind, dass der „Angebotsvertrag“ nicht gemäß § 51 BauGB genehmigungspflichtig ist, muss ihr Begehren in erster Linie darauf gerichtet sein, die streitige Frage der Genehmigungsbedürftigkeit des „Vertrages“ gerichtlich klären zu lassen. Nur im Falle einer Genehmigungsbedürftigkeit hätte ein Rechtsschutzinteresse für den ursprünglichen Haupt- und jetzigen Hilfsantrag gegeben sein und eine Verurteilung des Beteiligten zu 3. zur Erteilung der Genehmigung in Betracht kommen können.	31
Der Hauptantrag ist zulässig.	32
Nach § 217 Abs. 1 Satz 1 BauGB können unter anderem Verwaltungsakte nach dem Vierten Teil des Ersten Kapitels dieses Gesetzes durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Nach Satz 3 dieser Vorschrift kann auch die Verurteilung zum Erlass eines Verwaltungsaktes oder zu einer sonstigen Leistung sowie eine Feststellung begehrt werden. Letzteres ist hier der Fall.	33
Der Hauptantrag ist auch begründet.	34
Der „Angebotsvertrag“ bedarf keiner Genehmigung gemäß § 51 BauGB. Der Versagungsbescheid des Beteiligten zu 3. ist daher jedenfalls zur Klarstellung aufzuheben und die begehrte Feststellung der Genehmigungsfreiheit auszusprechen.	35
Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der allein eine Genehmigungsbedürftigkeit begründen könnte, liegen nicht vor. Danach dürfen von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung nach § 71 BauGB nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle unter anderem Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb eines Grundstücks eingeräumt wird.	36
Der in Rede stehende „Angebotsvertrag“ enthält weder eine Vereinbarung noch räumt er dem Beteiligten zu 2. ein Recht zum Erwerb eines Grundstücks im Sinne dieser Vorschrift ein.	37
Der von den Beteiligten zu 1. und 2. unterzeichnete „Angebotsvertrag“ kann allein hinsichtlich des von der Beteiligten zu 1. abgegebenen Angebotes zum Abschluss eines Kaufvertrages genehmigungspflichtig sein. Dieses Angebot ist jedoch keine Vereinbarung, die nach § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB genehmigungspflichtig sein könnte, sondern nur eine einseitige	38

Durch dieses Angebot erhält der Beteiligte zu 2. auch noch nicht das Recht zum Erwerb des Grundstücks. Ein solches wird insbesondere durch einen Kaufvertrag oder auch durch Tausch oder Schenkung begründet. Der „Angebotsvertrag“ verleiht dem Beteiligten zu 2. demgegenüber lediglich die Option, durch eine einseitige Willenserklärung unmittelbar das inhaltlich bereits fixierte Vertragsverhältnis herbeizuführen. Es verbleibt daher dabei, dass erst mit Annahme des Angebotes der Kaufvertrag geschlossen wird. Erst hierdurch entsteht das Recht des zum Erwerb des Grundstücks im Sinne des § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Argumentation des Landgerichts, dass der Beteiligte zu 2. mit dem „Angebotsvertrag“ zwar noch nicht verpflichtet sei, den Kaufvertrag abzuschließen, ihm aber das Recht zum Abschluss des Kaufvertrages und damit zum Erwerb eingeräumt werde, folgt der Senat nicht. Diese Ansicht würde dazu führen, dass entgegen dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung nicht erst die Vereinbarung über das Recht zum Erwerb, sondern bereits das Angebot, das Recht zu erwerben, der Genehmigungspflicht unterläge. Schließlich überzeugt auch der vom Landgericht weiter hervorgehobene Umstand, dass alles dafür spreche, dass der Beteiligte zu 2. das Angebot annehme, nicht. Die Wahrscheinlichkeit des Abschlusses eines Kaufvertrages kann kein Kriterium für das Eingreifen der gesetzlichen Genehmigungspflicht schon auf der Ebene des Angebotes sein. 39

Ist somit bereits nach dem Wortlaut des Gesetzes eine Genehmigungsbedürftigkeit des „Angebotsvertrages“ nicht gegeben, führt auch eine systematische Auslegung zu keiner anderen Bewertung. Nach § 48 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist auch der Inhaber eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt, Beteiligter im Umlegungsverfahren. Unter diese Vorschrift fallen jedoch ebenfalls lediglich Personen, die als Käufer, Mieter oder Pächter vertragliche Rechte hinsichtlich eines im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücks haben. 40

Vgl. Birk, in: Spannowsky/Uechtritz, 2. Aufl., BauGB, § 48 Rdnr. 4, 41

Auch nach Sinn und Zweck des § 51 BauGB, das Umlegungsverfahren vor Änderungen im Bereich der einbezogenen Grundstücke zu sichern, die zu einer Erschwerung oder gar einem Ausschluss der Umlegung führen könnten, ist es nicht geboten, das Genehmigungserfordernis auf das vorliegende Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages zu erstrecken. Zu Recht weisen die Beteiligten zu 1. und 2. insoweit darauf hin, dass auch im vorliegenden Fall ein nachfolgender Kaufvertrag, wenn er denn zustande kommt, der Genehmigungspflicht unterliegt. Warum im vorliegenden Verfahren eine Vorverlagerung der Genehmigungspflicht auf die Abgabe des Angebotes durch die Beteiligte zu 1. und/oder eine weitere Genehmigungspflicht der Annahmeerklärung beziehungsweise des dann zustande gekommenen Kaufvertrages geboten sein könnte, ist nicht ersichtlich. Die von der Beteiligten zu 3. befürchtete Möglichkeit zur Einflussnahme durch den Beteiligten zu 2., um die Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Umlegungsgebiet zu verhindern, hat dieser im Übrigen im Wesentlichen bereits durch die unter § 1 Nr. 4) des „Angebotsvertrages“ erteilte Vollmacht erlangt. Die Bevollmächtigung unterliegt jedoch unstreitig keiner Genehmigungspflicht. 42

Schließlich kommt auch eine analoge Anwendung des § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf den „Angebotsvertrag“ nicht in Betracht. Eine Regelungslücke liegt nicht vor. Das Gesetz zählt abschließend die genehmigungspflichtigen Tatbestände auf. Es erstreckt die Genehmigungspflicht in erster Linie nur auf dingliche Verfügungen über das Grundstück und darüber hinaus auch auf die in der Vorschrift im Einzelnen bezeichneten schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte, nicht jedoch auf einseitige Willenserklärungen. Darüber hinaus ist auch 43

eine vergleichbare Interessenlage nicht gegeben, wie sich aus den oben zum Sinn und Zweck der Vorschrift gemachten Ausführungen ergibt.

Nach alledem kann auch der Hinweis der Beteiligten zu 3. auf vereinzelte, aber nicht weiter begründete Literatur, wonach die Einräumung eines Vorkaufs- oder eines Ankaufsrechts der Genehmigungspflicht nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterliege, 44

vgl. Birk, a.a.O., § 51 Rdnr. 2, 45

nicht überzeugen. 46

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 543, 708 Nr.10, 711 ZPO, 221 Abs. 1 BauGB. 47