
Datum: 16.05.2017
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat - Senat für Landwirtschaftssachen -
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 24/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2017:0516.10U24.16.00

Vorinstanz: Amtsgericht Brilon, 6 Lw 26/15
Schlagworte: Bau einer Windkraftanlage, versteckter Dissens, vertragliche Verpflichtung zur Bewilligung einer Baulast, Schadensersatz
Normen: BGB §§ 585, Abs. 1 S. 1, 280, 281, 283, 154

Leitsätze:

1.

Die Vereinbarung, dass der Beklagte auf seinem Grundstück eine Baulast für den Bau einer Windkraftanlage auf dem Grundstück des Klägers übernehmen soll, kann bezüglich des Begriffs Baulast unterschiedliche Bedeutung haben. Wenn die Auslegung der Willenserklärungen der Parteien ergibt, dass der Begriff der Baulast objektiv mehrdeutig ist und von den Parteien unterschiedlich verstanden worden ist, dann liegt ein Fall des versteckten Dissenses in der Form des Scheinkonsenses vor.

2.

Der Begriff der Baulast ist für sich betrachtet nicht eindeutig, denn es gibt verschiedene Arten von Baulasten, die damit gemeint sein können, z.B. eine Stellplatzbaulast, eine Erschließungsbaulast, eine Abstandsflächenbaulast oder eine Vereinigungsbaulast.

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 15.01.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Brilon – Landwirtschaftsgericht wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens, einschließlich der Kosten des Streithelfers werden dem Kläger auferlegt.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe	1
I.	2
Der Kläger begehrt von dem Beklagten Schadensersatz wegen einer nicht erfüllten Verpflichtung zur Gewährung einer Baulast für die Errichtung einer Windkraftanlage.	3
Der Kläger ist Architekt und beteiligt sich an der Projektierung von Windkraftanlagen (WKA). Der Beklagte ist Landwirt und Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde N. Der Streitverkündete ist Geschäftsführer der mit Gesellschaftsvertrag vom 09.12.1996 gegründeten Windpark O GmbH (im Folgenden: O GmbH). Diese betreibt in N einen Windpark und schloss zu diesem Zweck gemeinsam mit der Windpark O Verwaltungs-GmbH im Jahr 1999 mit einigen Grundstückseigentümern in der Gemeinde einen „Nutzungsvertrag“, der die Gestattung der Nutzung von deren Grundstücken für die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen zum Gegenstand hat.	4
Im Jahr 2012 beabsichtigte der Kläger am Standort Gemeinde N, Gemarkung N, Flur X eine WKA zu errichten, nachdem ihm dort Grundstücke zum Kauf angeboten worden waren. Mit notariellem Kaufvertrag vom 14.05.2012 (Bl. 57 ff d.A.) erwarb er das Flurstück X und mit notariellem Kaufvertrag vom 15.06.2012 (Bl. 66 ff d.A.) das Flurstück X. Die verkaufenden Eigentümer hatten seinerzeit keinen Nutzungsvertrag mit der O GmbH geschlossen.	5
Das auf der Westseite angrenzende Flurstück X stand zum damaligen Zeitpunkt im Eigentum des Beklagten. Der Beklagte hatte mit Datum vom 19.03.1999/26.03.1999 einen Nutzungsvertrag über dieses Flurstück (und über weitere Flurstücke) mit der O GmbH geschlossen (Anl. B1). Ob dem Kläger dies sowie der genaue Inhalt des Nutzungsvertrags bekannt waren, ist zwischen den Parteien streitig. Unstreitig ist, dass der Kläger Gründungsgesellschafter der O GmbH war und bis zum Jahr 2000 an dieser beteiligt war.	6
Die Errichtung einer WKA am Standort N setzt eine Genehmigung nach § 4, 6 BImSchG voraus. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft die Immissionsschutzbehörde u.a., ob dem Vorhaben bauordnungsrechtliche Belange entgegenstehen. Der Kläger beabsichtigte, den Mast der WKA auf dem Flurstück X zu platzieren. Wegen des schmalen Zuschnitts des Grundstücks und der von dem Kläger geplanten Höhe der WKA waren die bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken X (Eigentum des Klägers) und X (Eigentum des Beklagten) nicht eingehalten. Der Kläger benötigte daher zur Erlangung der Baugenehmigung die Bewilligung einer öffentlich-rechtlichen Baulast durch den Beklagten. Zudem sollten die Rotorblätter der WKA über das Grundstück des Beklagten streichen. Ob und ggf. zu welchem Zeitpunkt dies dem Beklagten	7

bekannt war, ist zwischen den Parteien streitig.

Am 08.06.2012 unterzeichneten der Kläger und der Beklagte eine von dem Kläger vorformulierte „Vereinbarung“ mit folgendem Inhalt (Anl. K2, Bl. 16 d.A.): 8

Herr V übernimmt eine Baulast auf dem Grundstück Gemarkung N - Flur X - Flurstück X für den Bau einer WKA auf dem Nachbargrundstück Flur X – Flurstück X. 9

Die Grundstücke Gemarkung N Flur X – Flurstücke X und X befinden sich im Eigentum von Herrn K. 10

Als Gegenleistung für die Übernahme einer Baulast durch Herrn V verpflichtet sich Herr K seine Flurstücke an Herrn V kostenlos zu verpachten solange Herr V die Landwirtschaft auf diesen Flächen betreibt. 11

Sollte Herr V diese Flächen nicht mehr bewirtschaften kann Herr K seine Flächen an andere Landwirte weiter verpachten. 12

Ab diesem Zeitpunkt erhält Herr V eine Jahrespacht für die Baulast i.H.v. 1.000 Euro. 13

Die Pachtzahlung endet mit der Stilllegung und Abbau der WKA voraussichtlich in ca. 25 Jahren. 14

Diese Vereinbarung gilt auch für alle Rechtsnachfolger von Herrn V und Herrn K. 15

Diese Vereinbarung tritt mit der Inbetriebnahme der WKA in Kraft bzw. nach Absprache mit dem jetzigen Pächter voraussichtlich Ende September 2012 (Ernteertrag). 16

Mit Datum vom 03.08.2012 beantragte der Kläger bei dem Hochsauerlandkreis - Untere Umweltschutzbehörde Immissionsschutz - eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Windenergieanlage des Typs F E-82 mit einer Nabenhöhe von 98,38 m und einer Nennleistung von 2,3 MW. Nachfolgend informierte er den Streitverkündeten darüber, dass er die geplante WKA errichten wolle und den Antrag dafür bereits eingereicht habe. 17

Mit Schreiben vom 27.08.2012 (Anl. K3, Bl. 17 d.A.) wies die O GmbH den Beklagten für den Fall, dass der Kläger ihn um Abgabe einer Abstandsflächenbaulast für die Eigentumsfläche Flurstück X ersuche, darauf hin, dass es ihm nicht gestattet sei, dem Kläger die begehrte Baulast einzuräumen. Zur Begründung wurde auf § 4.3 des Nutzungsvertrags vom 19.03.1999/26.03.1999 verwiesen. Dieser lautet: 18

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, auf den nach § 1 bezeichneten Flurstücken keine WKA sowie andere Bauwerke und Hindernisse, z.B. Bäume zu errichten oder deren Errichtung zuzustimmen, sofern sie eine Höhe von 5 m über dem Grund überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Stallgebäude bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m. 19

Mit Schreiben vom 11.09.2012 (Anl. K4, Bl. 18 d.A.) an den Kläger erklärte der Beklagte die Rücknahme der Baulast auf seinem Grundstück N, Flur X, Flurstück X. Weiter heißt es in dem Schreiben: „Bei meinem Einverständnis zur Baulastübernahme habe ich den bestehenden Nutzungsvertrag vom Windpark O GmbH leider nicht berücksichtigt.“ 20

Am 25.09.2012 schlossen der Kläger und der Beklagte einen Pachtvertrag über die (kostenlose) Verpachtung der Flurstücke X und X an den Beklagten mit Pachtbeginn 01.10.2012 (Anl. B3). Am Ende der Vereinbarung heißt es: „Dieser Pachtvertrag wird 21

unabhängig vom Bau einer WKA bzw. Übernahme einer Baulast durch Herrn V abgeschlossen.“

Zwischenzeitlich hatte die O GmbH ihrerseits mit der Planung der Errichtung einer WKA E-53 auf den Flurstücken X (Eigentum des Beklagten) und X (Eigentum des Herrn X2) begonnen. Mit Schreiben vom 10.10.2012 forderte sie den Beklagten auf, ihr eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Bebauungsrechts zur Errichtung einer WKA auf dem Flurstück X gemäß § 7 des Nutzungsvertrags vom 19.03.1999/26.03.1999 zu bewilligen (Anl. B6). Am 08.11.2012 bewilligte der Beklagte die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der O GmbH zum Zwecke der Errichtung einer WKA auf seinem Flurstück X (Anl. B9). 22

Von Seiten des Klägers und der O GmbH wurde Rechtsrat zu der Frage eingeholt, ob § 4.3 des Nutzungsvertrags vom 19.03.1999/26.03.1999 der Erteilung einer Baulast durch den Beklagten für das Bauvorhaben des Klägers entgegenstehe. Die Rechtsauskünfte vom 26.09.2012 (Rechtsanwalt M im Auftrag des Klägers), vom 21.11.2012 (Rechtsanwältin Q im Auftrag des Klägers) und vom 31.10.2012 (Rechtsanwalt T im Auftrag der O GmbH) kamen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlagen B4, B7 und B9 verwiesen. Der Kläger und die O GmbH stellten dem Beklagten diese Auskünfte jeweils zur Verfügung. 23

Mit „Zusatzvereinbarung“ vom 15.01.2013 bot der Kläger dem Beklagten eine jährliche Pacht i.H.v. 5.000 € für die Übernahme der Baulast aus der Vereinbarung vom 08.06.2012 an (Anl. B10). Diese Vereinbarung unterzeichnete der Beklagte nicht. Er erklärte sich jedoch bereit, mit dem Kläger zum Hochsauerlandkreis zu fahren und dort eine Baulastbewilligung zu unterschreiben. Am 22.01.2013 begaben sich die Parteien sodann gemeinsam zum Hochsauerlandkreis (Baubehörde). Gegenstand des Termins sollte die Eintragung einer Baulast für das Bauvorhaben des Klägers sein. Von den Zeugen L und U wurde in diesem Termin das Verlangen nach einer Vereinigungsbaulast gestellt. Zu der Eintragung einer solchen Baulast war der Beklagte nicht bereit. 24

Wenige Tage später fand eine Beiratsversammlung der Grundstückseigentümer im Windpark N unter Beteiligung des Klägers und des Beklagten sowie des Streitverkündeten statt. Wegen des Inhalts der Besprechung wird auf das Protokoll der Beiratsversammlung vom 28.01.2013 Bezug genommen (Anl. K5, Bl. 19 d.A.). 25

Unter dem 27.02.2013 schlossen der Beklagte und der Streitverkündete (persönlich sowie in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der O GmbH) einen notariellen Tauschvertrag, mit welchem der Beklagte das in seinem Eigentum stehende Flurstück X gegen das im Eigentum des Streitverkündeten stehende Grundstück Gemarkung N, Flur X, Flurstück X tauschte (Anl. B12). Ferner enthält der Vertrag in § 3.2 unter anderem folgende Vereinbarung: 26

Dem Beteiligten zu 2) ist bekannt, dass der Beteiligte zu 1) und Herr K unter dem 08.06.2012 eine Vereinbarung über die Übernahme einer Baulast getroffen haben. 27

Der Beteiligte zu 2) tritt mit Besitzübergang, spätestens mit Eigentumswechsel in alle Rechte und Pflichten, die der Beteiligte zu 1) mit dieser Vereinbarung übernommen hat, ein. (...) 28

Am 28.02.2013 bewilligte der Beklagte die Eintragung einer Vereinigungsbaulast für das Bauvorhaben der O GmbH, nachdem er hierzu mit Schreiben vom 05.02.2013 (Anl. B11) aufgefordert worden war. 29

Mit Schreiben vom 05.03.2013 kündigte der Kläger den Pachtvertrag vom 25.09.2012 fristlos unter Hinweis auf den Vertragsbruch des Beklagten (Anl. K6, Bl. 21 d.A.).

Mit Schreiben der Immissionsschutzbehörde vom 13.03.2013 wurde der Kläger zu der bevorstehenden Ablehnung seines Genehmigungsantrages vom 03.08.2012 angehört (Anl. K7, Bl. 22 d.A.). Unter dem 15.04.2013 erging sodann der Ablehnungsbescheid (Anl. K8, Bl. 23-25 d.A.). Am 18.04.2013 erteilte die Immissionsschutzbehörde der O GmbH die Genehmigung nach § 4, 6 BImSchG für die Errichtung einer Windenergieanlage E-53 auf den Flurstücken X und X. Die Anlage wurde in den folgenden Monaten errichtet und im Juli 2013 in Betrieb genommen. 31

Am 22.05.2013 wurde der Streitverkündete als neuer Eigentümer des Flurstücks X im Grundbuch eingetragen. 32

Mit anwaltlichem Schreiben vom 25.06.2013 forderte der Kläger den Beklagten zur Zahlung von Schadenersatz i.H.v. 550.000 € auf (Anl. K9, Bl. 26 ff d.A.). Der Beklagte ließ die Ansprüche mit anwaltlichen Schreiben vom 30.07.2013 und 25.09.2013 zurückweisen und teilte mit, dass die O GmbH womöglich einigungsbereit sei (Anl. K10, Bl. 29 ff d.A.). Mit Anwaltsschreiben vom 19.12.2013 an die O GmbH unterbreitete der Kläger einen Einigungsvorschlag i.H.v. 330.000 €. Die O GmbH reagierte mit anwaltlichem Schreiben vom 09.01.2014 und schlug eine Einigung auf Basis der Zahlung eines Betrages von 110.000 € vor. Eine Einigung kam nicht zustande. 33

Der Kläger hat die Ansicht vertreten, der Beklagte sei gemäß der Vereinbarung vom 08.06.2012 verpflichtet gewesen, ihm die für die Errichtung der WKA benötigte Baulast zu bewilligen. Eine besondere Beschränkung auf eine bestimmte Baulast sei gerade nicht erfolgt. Er hat behauptet, er habe den Beklagten schon bei Unterzeichnung darüber informiert, welche Anlage er errichten wolle und ihm die erforderlichen Abstandsflächen in einem Lageplan dargestellt. Ihm (dem Kläger) sei weder bekannt gewesen, dass der Beklagte einen Nutzungsvertrag mit der O GmbH abgeschlossen hatte, noch sei ihm der Inhalt dieses Vertrages bekannt gewesen. Er habe auch als Gesellschafter der O GmbH nicht an der Erstellung der Nutzungsverträge mitgewirkt. Hilfsweise hat der Kläger behauptet, er und der Beklagte seien in Gesprächen mündlich übereingekommen, dass der Kläger eine Pachtzahlung i.H.v. 5.000 € jährlich an den Beklagten leiste und im Gegenzug der Beklagte zu Gunsten des Klägers die Baulast bewillige. In der Beiratsversammlung vom 28.01.2013 habe der Beklagte dementsprechend um Zustimmung dafür gebeten, die Vereinigungsbaulast zu Gunsten des Klägers eintragen lassen zu dürfen. Der Kläger hat weiter behauptet, infolge der Nichterteilung der begehrten Baulast durch den Beklagten sei ihm ein Schaden entstanden. Er habe vorgehabt, den Anlagenstandort mit der rechtsgültigen Genehmigung nach BImSchG und dem vorsorglich mit der Firma F geschlossenen Kaufvertrag über eine Windenergieanlage E-82 zu veräußern. Hierbei hätte er einen Reingewinn i.H.v. 515.444 € erzielen können. Die Erteilung der erforderlichen Genehmigung nach dem BImSchG sei allein an der fehlenden Bewilligung der Baulast durch den Beklagten gescheitert. Weitere Hindernisse hätten nicht bestanden. Der Kläger hat die Ansicht vertreten, die Verpflichtung des Beklagten zur Schadenersatzzahlung sei dem Grunde nach unstreitig und anerkannt, weil die O GmbH vorgerichtlich eine Schadenersatzzahlung von 110.000 € angeboten habe. 34

Der Kläger hat beantragt, 35

1. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 515.444,00 € (netto) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

- 2. den Beklagten zur Zahlung der dem Kläger bereits entstandenen Kosten der außergerichtlichen Vertretung in Höhe von 5.226,36 € (brutto) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu verurteilen. 38

Der Beklagte hat beantragt, 39

die Klage abzuweisen. 40

Er hat die Ansicht vertreten, er sei nicht passivlegitimiert, weil die Vereinbarung vom 08.06.2012 einen Landpachtvertrag darstelle und inzwischen ein Eigentümerwechsel stattgefunden habe. Er hat behauptet, bei Unterzeichnung der Vereinbarung vom 08.06.2012 seien die Parteien übereinstimmend davon ausgegangen, dass der Kläger für sein Vorhaben eine Abstandsflächenbaulast benötige. Dem Kläger seien bei Abschluss der Vereinbarung die Verpflichtungen des Beklagten gegenüber der O GmbH bekannt gewesen. Vor Unterzeichnung der Vereinbarung und wiederholt auch später habe der Beklagte auf seine Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag hingewiesen, wonach er der Errichtung von Hindernissen, die eine Höhe von 5 m überschreiten, nicht zustimmen durfte. Der Kläger habe sich zu der Größe der von ihm geplanten WKA nur vage geäußert. In dem Termin bei der Baubehörde habe der Beklagte von dem Zeugen L erfahren, dass die Rotorblätter der Windenergieanlage sein Grundstück auf einer Länge von 18 m überstreichen sollen und dass dafür eine Vereinigungsbaulast erforderlich ist, mit der der Kläger ohne weitere Zustimmung auf seinem Grundstück bauen könne. In der der Beiratssitzung am 28.01.2013 habe er (der Beklagte) nicht um Zustimmung zu der Erteilung der Baulast gebeten, sondern vorgeschlagen, dass der Kläger Mitgesellschafter der O GmbH wird und sein geplantes Projekt in diese Gesellschaft einbringt. Der Beklagte hat die Ansicht vertreten, die Vereinbarung vom 08.06.2012 sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig. Durch sein Schreiben vom 11.09.2012 habe der Beklagte seine Willenserklärung zudem wirksam angefochten. Spätestens mit dem Pachtvertrag vom 25.09.2012 sei die Vereinbarung vom 08.06.2012 einvernehmlich aufgehoben worden. Der Beklagte hat behauptet, der Erteilung einer Baugenehmigung für das Bauvorhaben des Klägers hätten noch weitere Hindernisse entgegengestanden. 41

Der Streitverkündete ist dem Rechtsstreit auf Seiten des Beklagten beigetreten und hat sich dem Klageabweisungsantrag angeschlossen. Er hat behauptet, der Kläger habe als Gesellschafter der O GmbH intensiv an den Verhandlungen über die Nutzungsverträge teilgenommen. Ihm sei bewusst gewesen, dass dem Beklagten als Grundstückseigentümer eine Überbauung seines Grundstücks nach dem Nutzungsvertrag verboten war. Der Streitverkündete hat die Ansicht vertreten, die Vereinbarung vom 08.06.2012 und das Verhalten des Klägers seien sittenwidrig. Er hat zudem behauptet, dass der Kläger auch mit der begehrten Baulast aus den von dem Beklagten bereits genannten Gründen keine Genehmigung für eine E-82 erhalten hätte. Jedenfalls wäre die geplante WKA in der von dem Kläger vorgesehenen Vertragsgestaltung unfinanzierbar und damit auch unverkäuflich oder nicht errichtbar gewesen. 42

Der Beklagte hat sich den Vortrag des Streitverkündeten jeweils zu Eigen gemacht. 43

44

Das Landwirtschaftsgericht hat die Parteien und den Streitverkündeten angehört und die Zeugen L und U (Hochsauerlandkreis, Baubehörde) sowie die Zeugin V vernommen. Wegen des Inhalts der Anhörung und der Zeugenvernehmung wird auf das Sitzungsprotokoll vom 11.12.2015 Bezug genommen (Bl. 291 ff d.A.).

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Landwirtschaftsgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, der Beklagte sei nicht verpflichtet gewesen, die Eintragung einer Vereinigungsbaulast für das Bauvorhaben des Klägers zu bewilligen. Die Anhörung der Parteien und die Vernehmung der Zeugin V hätten ergeben, dass der Wille der Parteien sich bei Abschluss der Vereinbarung nicht gedeckt habe. Damit fehle es an einer Einigung über ein wesentliches Vertragselement, so dass schon tatbestandlich gar kein Vertrag vorliege. Auch aus dem später mündlich erklärten Einverständnis, eine Baulastbewilligung beim Hochsauerlandkreis zu unterschreiben, lasse sich ein Schadensersatzanspruch nicht herleiten. Diese Erklärung stelle lediglich eine Absichtserklärung des Beklagten dar. Das vorprozessuale Schreiben der O GmbH vom 09.01.2014 stelle kein Anerkenntnis oder sonstigen Schuldgrund dar, aus dem der Kläger Rechte gegen den Beklagten herleiten könne. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen (Bl. 317-324 d.A.). 45

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt, mit der er sein erstinstanzliches Begehren in vollem Umfang weiter verfolgt. Er meint, der Wortlaut der Vereinbarung vom 08.06.2012 sei eindeutig, weshalb diese einer Auslegung – wie sie das Landwirtschaftsgericht vorgenommen habe – nicht zugänglich sei. Jedenfalls ergebe sich aus dem weit gefassten Wortlaut und der in die Vereinbarung aufgenommenen Zweckbestimmung sowie aus der Interessenlage der Parteien, dass der Beklagte dem Kläger diejenige Baulast zu bestellen hatte, die für den Bau der WKA erforderlich war. Der Kläger meint, die Behauptung des Beklagten, er sei von einer Abstandsflächenbaulast ausgegangen, sei eine reine Schutzbehauptung. Er (der Kläger) habe dem Beklagten kurz nach Abschluss der Vereinbarung Pläne vorgelegt, aus denen sich die Dimensionierung der Anlage ergeben habe. In der Umgebung des Flurstücks X seien zudem - unstreitig - zahlreiche WKA angesiedelt, deren Dimensionierung dem Beklagten bestens bekannt gewesen sei. Der Beklagte habe aufgrund des Nutzungsvertrags mit der O GmbH auch über ausreichende Kenntnisse im Hinblick auf die Erteilung von Baulasten verfügt. Es müsse zudem berücksichtigt werden, dass der Beklagte bei Abschluss der Vereinbarung als Unternehmer gehandelt habe. Auch das nachvertragliche Verhalten des Beklagten müsse bei der Auslegung der Vereinbarung vom 08.06.2012 berücksichtigt werden und hier insbesondere der Inhalt des Schreibens vom 11.09.2012. Hilfsweise könne der Anspruch des Klägers auf die im Zusammenhang mit der Zusatzvereinbarung vom 15.01.2013 erfolgte mündliche Zusage des Beklagten gestützt werden. Hierzu behauptet der Kläger, diese Vereinbarung habe der Beklagte in Kenntnis des Umstandes getätigt, dass die Rotorblätter der WKA über sein Grundstück streichen. Im Übrigen wiederholt und vertieft der Kläger sein Vorbringen zur haftungsausfüllenden Kausalität und zur Schadenshöhe. Hilfsweise – für den Fall, dass eine wirksame Einigung mit dem Beklagten nicht zustande gekommen ist – stützt er sein Klagebegehren nunmehr auf einen Schadensersatzanspruch wegen Verletzung vorvertraglicher Hinweispflichten durch den Beklagten. Hierzu behauptet er, er habe im Vertrauen auf die Zusage des Beklagten Investitionskosten i.H.v. 134.555,98 € getätigt. Mit Schriftsatz vom 29.03.2017 behauptet der Kläger, bei eigener Realisierung des Projekts habe er einen Ertrag von 1.450.000 € erzielen können. Hierzu hat er in der mündlichen Verhandlung vom 16.05.2017 klarstellend erklärt, der Schadensersatzanspruch solle auch weiterhin auf den beabsichtigten Verkauf des Grundstücks nebst Genehmigung und Kaufvertrag über eine E-82 gestützt werden. 46

Der Kläger beantragt,	47
1. den Beklagten unter Abänderung des am 05.01.2016 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Brilon, Az. 6 Lw 26/15, zu verurteilen, an den Kläger 515.444,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen; 2. den Beklagten zur Zahlung der dem Kläger bereits entstandenen Kosten der außergerichtlichen Vertretung in Höhe von 5.228,36 € (brutto) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu verurteilen; 3. hilfsweise die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht Brilon zurückzuverweisen.	48
Der Beklagte und der Streitverkündete beantragen,	52
die Berufung zurückzuweisen.	53
Sie verteidigen das angefochtene Urteil unter Aufrechterhaltung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens und rügen die fehlende Passivlegitimation des Beklagten nun auch unter Berufung auf die Vereinbarungen in dem Tauschvertrag vom 27.02.2013.	54
Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	55
Der Senat hat die Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 06.04.2017 persönlich angehört. Wegen des Inhalts der Parteianhörung wird auf den Berichterstattevermerk Bezug genommen (Bl. 582-584 d.A.).	56
II.	57
Die Berufung des Klägers ist zulässig. In der Sache hat das Rechtsmittel jedoch keinen Erfolg und war daher zurückzuweisen.	58
A.	59
Die Berufung ist gem. § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft und auch im Übrigen zulässig. Das Rechtsmittel ist form- und fristgerecht eingelegt worden (§§ 517, 519 ZPO) und auch innerhalb der mit Verfügung vom 22.03.2016 bis zum 21.04.2016 verlängerten Frist – und damit rechtzeitig – begründet worden (§ 520 Abs. 2 ZPO). Der Posteingangsstempel auf der Berufungsbegründung datiert vom 21.04.2016. Zwar wurde das Datum handschriftlich auf den 22.04.2016 geändert (Bl. 359 d.A.). In der dienstlichen Stellungnahme vom 01.06.2016 hat die Justizbeschäftigte I hierzu jedoch erklärt, das Datum sei versehentlich abgeändert worden, weil das Schreiben auf dem falschen Stapel gelegen habe. Zutreffend sei das Datum 21.04.2016 (Bl. 414 d.A.). Der Senat sieht keine Veranlassung, an der Richtigkeit dieser Stellungnahme zu zweifeln.	60
B.	61
Die Berufung ist jedoch unbegründet. Das Landwirtschaftsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen. Dem Kläger steht aus keinem rechtlichen Grund ein Anspruch auf Schadenersatz im Zusammenhang mit der Vereinbarung über die Bewilligung einer Baulast	62

für das Bauvorhaben des Klägers gegen den insoweit passivlegitimierten Beklagten zu.

I. 63

Der Beklagte ist für die streitgegenständlichen Ansprüche passivlegitimiert. 64

1. 65

Die Vereinbarung vom 08.06.2012 ist kein Landpachtvertrag, so dass der Streitverkündete nicht gemäß §§ 593b, 566 BGB in die sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten ist. 66

Das Flurstück X, welches der Streitverkündete zwischenzeitlich von dem Beklagten zu Eigentum erworben hat, wurde mit der Vereinbarung vom 08.06.2012 nicht „überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet“ (vgl. § 585 Abs. 1 S. 1 BGB, Legaldefinition des Landpachtvertrags). Vielmehr verpflichtete sich der Beklagte in Bezug auf dieses Grundstück, dem Kläger eine Baulast zu bewilligen. Im Gegenzug verpflichtete sich zwar der Kläger, dem Beklagten die Flurstücke X und X zur Landwirtschaft zu verpachten. Diese Verpflichtung ist jedoch für die Rechtsnatur der Vereinbarung vom 08.06.2012 nicht bestimmend. Dies zeigt sich bereits daran, dass an die Stelle der Verpachtung unter bestimmten Voraussetzungen ein Pachtzins für die Gestellung der Baulast treten sollte. Zudem legt der Wortlaut der Vereinbarung vom 08.06.2012 nahe, dass der eigentliche Pachtvertrag über die Flurstücke X und X erst noch geschlossen werden sollte („verpflichtet sich ... zu verpachten“). 67

Jedenfalls erfolgt nach §§ 593b, 566 BGB ein Eintritt des Erwerbers lediglich in die „sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Pachtverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten“. Bisherige Ansprüche, die in der Zeit vor der Veräußerung entstanden und fällig geworden sind, fallen nicht „in die Dauer des Eigentums“ des Erwerbers, so dass ein Eintritt in diese Pflichten nicht stattfindet (vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 76. Aufl., § 566 Rn. 21). Vorliegend erfolgte die Eigentumsumschreibung auf den Streitverkündeten erst am 22.05.2013. Zu diesem Zeitpunkt waren etwaige Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten wegen Nichterteilung der Baulast bereits entstanden und fällig (§ 271 BGB), weil spätestens mit der Bewilligung der Vereinigungsbaulast für die O GmbH am 28.02.2013 (baurechtliche Vereinigung mit dem Flurstück X) die Bewilligung einer weiteren Vereinigungsbaulast für das Bauvorhaben des Klägers (rechtliche Vereinigung mit dem Flurstück X) rechtlich nicht mehr möglich war. 68

2. 69

Auch der zwischen dem Beklagten und dem Streitverkündeten geschlossene notarielle Tauschvertrag vom 27.02.2013 führt nicht dazu, dass sich etwaige Schadensersatzansprüche des Klägers aus der Vereinbarung vom 08.06.2012 wegen Nichterteilung der Baulast nunmehr gegen den Streitverkündeten richten. 70

In § 3.2 des notariellen Tauschvertrags haben die Vertragsparteien vereinbart, dass der Streitverkündete mit Besitzübergang (27.02.2013), spätestens mit Eigentumsübergang (22.05.2013) in alle Rechte und Pflichten eintritt, die der Beklagte mit der Vereinbarung vom 08.06.2012 übernommen hat. Darin liegt die Vereinbarung einer Vertragsübernahme, die in entsprechender Anwendung des § 415 BGB nur mit Genehmigung des Klägers möglich ist (vgl. Palandt/Grüneberg, a.a.O., § 398 Rn. 42; MüKo/Bydlinski, BGB, 7. Aufl., vor § 414 Rn. 8). 71

72

Vorliegend fehlt es an der erforderlichen Zustimmung des Klägers. Dass der Kläger der Vereinbarung vom 27.02.2013 nachträglich zugestimmt hat (§ 184 BGB, Genehmigung), ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Obwohl das Gesetz nur von Genehmigung spricht, genügt auch eine Einwilligung (§ 183 BGB), also eine vorherige Zustimmung (vgl. Palandt/Grüneberg, a.a.O., § 415 Rn. 3 (m.w.N.)). Auch eine Einwilligung des Klägers liegt jedoch nicht vor. Der Beklagte und der Streitverkündete meinen hierzu, der Kläger habe bereits in der Vereinbarung vom 08.06.2012 einer Vertragsübernahme zugestimmt, indem es dort heißt: „Diese Vereinbarung gilt auch für alle Rechtsnachfolger von Herrn V und Herrn K“. Dem vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Ein derartiges Verständnis der (einfachen) Rechtsnachfolgeklausel ist mit den weitreichenden Folgen, die mit einer Vertragsübernahme für den Kläger einhergehen, nicht vereinbar. Denn bei einer Vertragsübernahme scheidet die Altpartei (hier der Beklagte) völlig aus dem Vertragsverhältnis aus. Der Vertrag wird in der Gesamtheit seiner Rechte und Pflichten inhaltlich unverändert zwischen den neuen Vertragsparteien fortgesetzt (MüKo/Bydlinski, BGB, 7. Aufl., vor § 414 Rn. 7). Es lässt sich nicht annehmen, dass der Kläger mit der o.g. Rechtsnachfolgeklausel bereits seine Zustimmung zu jedweder Vertragsübernahme durch Dritte unter Entlassung des Beklagten aus der weiteren Haftung erteilen wollte, ohne zuvor die Zuverlässigkeit und Bonität des künftigen Vertragspartners überprüfen zu können (vgl. zu einer Rechtsnachfolgeklausel in einem BierlieferungsV: BGH, Versäumnisurteil vom 15.11.2000 – VIII ZR 322/99 –, Rn. 21, juris).

II. 73

Dem Kläger steht gegen den Beklagten kein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz wegen der Weigerung der Bewilligung zur Eintragung einer Vereinigungsbaulast auf dem Flurstück X für das Bauvorhaben des Klägers zu. 74

In Betracht kommt hier lediglich ein vertraglicher Schadensersatzanspruch (§§ 280, 281, 283 BGB). Insoweit fehlt es jedoch an einer vertraglichen Verpflichtung des Beklagten, dem Kläger für sein Bauvorhaben eine Vereinigungsbaulast zu bewilligen. 75

1. Vereinbarung vom 08.06.2012 76

Ein Anspruch des Klägers lässt sich nicht aus der schriftlichen Vereinbarung der Parteien vom 08.06.2012 herleiten. 77

Die Parteien haben am 08.06.2012 vereinbart, dass der Beklagte auf seinem Grundstück eine Baulast für den Bau einer WKA auf dem Grundstück des Klägers übernehmen sollte. Dabei haben die Parteien der Bezeichnung Baulast unterschiedliche Bedeutungen beigemessen, weshalb hier von einem versteckten Dissens (§ 155 BGB) auszugehen ist. Die Erklärungen der Parteien über die von dem Beklagten übernommene Verpflichtung stimmen zwar äußerlich überein. Die Auslegung der Willenserklärungen der Parteien (§§ 133, 157 BGB) ergibt jedoch, dass der Begriff der Baulast objektiv mehrdeutig ist und von den Parteien unterschiedlich verstanden worden ist. Ein geschütztes Vertrauen, dass der Begriff nach dem objektiven Empfängerhorizont nur in einem einzigen, von den Parteien unterschiedlich verstandenen Sinn aufgefasst werden konnte, kann nicht festgestellt werden. Damit liegt ein Fall des versteckten Dissenses in Form des Scheinkonsenses vor (Palandt/Heinrichs, a.a.O., § 155 Rn. 4; Staudinger/Bork, BGB, (2015), § 155 Rn. 8+9; MüKo/Busche, BGB, 12. Aufl., § 155 Rn. 12). 78

a) 79

80

Entgegen der Ansicht des Klägers steht eine Eindeutigkeit der Willenserklärung des Klägers einer Auslegung hier nicht im Wege. Einer Sinnermittlung bedarf es nur dann nicht, wenn am Erklärungsinhalt kein Zweifel möglich ist. Das ist hier ersichtlich nicht der Fall. In der Vereinbarung vom 08.06.2012 ist lediglich die Rede von „einer Baulast“ für den Bau „einer WKA“ auf dem Nachbargrundstück.

b) 81

Die Parteien haben bei Abschluss des Vertrages unterschiedliche Auffassungen von der Bedeutung des Begriffs Baulast gehabt und damit jeweils einen unterschiedlichen Vertragsinhalt gewollt. 82

aa) 83

Nach der persönlichen Anhörung des Klägers nimmt der Senat an, dass der Kläger bei Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 davon ausging, dass mit dem Begriff der Baulast sowohl eine Abstandsflächenbaulast als auch eine Vereinigungsbaulast gemeint sei. Zwar legt der Vortrag auf Seite 3 der Klageschrift vom 22.04.2014 (Bl. 3 d.A.) nahe, dass der Kläger zunächst lediglich eine Abstandsflächenbaulast in seine Vorstellung aufgenommen hatte. Der Senat kann jedoch nicht ausschließen, dass dieser Vortrag auf einem Missverständnis in der Kommunikation des Klägers mit seinem ehemaligen Prozessbevollmächtigten beruht. Gegenüber dem Senat hat der Kläger erklärt, dass letztlich das Bauamt entscheide, welche Baulast benötigt werde. Von daher erscheint es plausibel, dass es ihm bei Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 darauf ankam, dass der Beklagte ihm die Art von Baulast einräumen würde, die er (der Kläger) für sein Bauvorhaben letztlich benötigte. 84

bb) 85

Nach der persönlichen Anhörung des Beklagten im Senatstermin vom 06.04.2017 und in der mündlichen Verhandlung vor dem Landwirtschaftsgericht am 11.12.2015 sowie nach dem Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme und unter Berücksichtigung der Einwände des Klägers ist der Senat davon überzeugt, dass der Beklagte bei Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 die Vorstellung hatte, dass mit dem Begriff der Baulast lediglich eine Abstandsflächenbaulast gemeint sei. 86

Der Beklagte hat sowohl gegenüber dem Landwirtschaftsgericht als auch gegenüber dem Senat beteuert, er sei bei Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 davon ausgegangen, dass er eine Abstandsflächenbaulast bewilligen solle. Er hat plausibel erklärt, dass ihm diese Art von Baulast bekannt gewesen sei, weil er zuvor für ein Bauvorhaben eines Nachbarn (Garage) eine solche Baulast bewilligt habe. Er hat zudem erklärt, ihm sei zum damaligen Zeitpunkt bewusst gewesen, dass er auf seinem Grundstück keine Hindernisse errichten dürfe, die größer sind als 5 Meter. 87

Der Senat ist - wie schon das Landwirtschaftsgericht - von der Richtigkeit dieser Angaben überzeugt. Dem Vorwurf des Klägers, es handele sich um eine reine Schutzbehauptung des Beklagten, vermag der Senat nicht beizutreten. 88

(1) 89

Die Angaben des Beklagten werden gestützt durch die Aussage der Zeugin V. Diese hat glaubhaft bekundet, dass der Beklagte in Gesprächen mit dem Kläger immer wieder darauf 90

hingewiesen habe, dass er auf seinem Grundstück nichts errichten dürfe, was höher als 4 oder 5 Meter sei. Sie hat in diesem Zusammenhang authentisch geschildert, dass der Standardsatz ihres Mannes so häufig gefallen sei, dass sie schon der Auffassung gewesen sei, „langsam müsste es verstanden worden sein“. Dass die Zeugin dabei nicht mit letzter Gewissheit sagen konnte, ob der Beklagte die o.g. Äußerung auch schon vor Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 getätigt habe, beeinträchtigt die Ergiebigkeit der Aussage nicht. Denn es lässt sich zumindest annehmen, dass die Äußerung des Beklagten in zeitlicher Nähe zu der Vereinbarung vom 08.06.2012 gefallen ist. Die Zeugin V hat nämlich angegeben, die Gespräche, an denen sie teilgenommen habe, hätten „rund um die Vorvereinbarung zwischen den Parteien“ stattgefunden. Auch wenn der Beklagte die streitige Äußerung erst kurz nach Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 getätigt hat, lässt dies gleichwohl den Schluss zu, dass ihm bereits bei Abschluss der Vereinbarung die bestehende Beschränkung bewusst gewesen ist. Dies ließe sich selbst dann annehmen, wenn der Beklagte die streitige Äußerung nur gegenüber seiner Ehefrau getätigt hätte. War sich der Beklagte der bestehenden Beschränkung bewusst, so legt dies wiederum nahe, dass er den Begriff der Baulast nicht auch im Sinne einer Vereinigungsbaulast verstanden hat. Anderenfalls hätte er der Vereinbarung vom 08.06.2012 nicht zugestimmt. Denn eine Vereinigungsbaulast hätte dem Kläger die - aus baurechtlicher Sicht - unbeschränkte Befugnis eingeräumt, auf dem Grundstück des Beklagten zu bauen. Dies wäre mit der von dem Beklagten in § 4.3 des Nutzungsvertrags übernommenen Verpflichtung, die ihm zumindest in ihren Grundzügen präsent gewesen ist, nicht vereinbar gewesen. Nach den Bekundungen der Zeugin V kam es dem Beklagten aber gerade darauf an, nicht gegen diese Verpflichtung aus dem Nutzungsvertrag zu verstoßen.

(2)

91

Dass der Beklagte über „ausreichende Kenntnisse von den Umständen zur Übernahme von Baulasten“ verfügte und dementsprechend auch die Vereinigungsbaulast in sein Vorstellungsbild mit aufgenommen hatte, lässt sich nicht annehmen. Der Beklagte ist von Beruf Landwirt und – anders als der Kläger – mit der Projektierung von Windkraftanlagen nicht vertraut. Er hat auf Nachfrage des Senats angegeben, dass er vor dem 08.06.2012 noch keine Baulast im Zusammenhang mit einer Windkraftanlage erteilt habe. Dem Senat erschließt sich nicht, woher der Beklagte unter diesen Umständen vertiefte Kenntnisse von den unterschiedlichen Arten von Baulasten und deren Voraussetzungen gehabt haben sollte. Allein aus der Unterzeichnung des Nutzungsvertrags mit der darin enthaltenen Regelung in § 4.4 lassen sich solche Spezialkenntnisse nicht herleiten. Auch erschließt sich nicht, wieso dem Beklagten aufgrund der ihm von dem Kläger gezeigten Pläne und der Dimensionierung der im Umfeld seines Flurstücks befindlichen Windkraftanlagen bewusst gewesen sein sollte, dass für die von dem Kläger geplante WKA eine Abstandsflächenbaulast nicht ausreichen würde. Nach den insoweit übereinstimmenden Schilderungen der Parteien zu dem Verlauf des Termins beim Hochsauerlandkreis am 22.01.2013 ging selbst die Baubehörde offensichtlich bis zuletzt davon aus, dass lediglich eine Abstandsflächenbaulast benötigt würde. Der Hinweis des Klägers darauf, dass der Beklagte bei Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 als Unternehmer (§ 14 BGB) gehandelt habe, ist in diesem Zusammenhang unbehilflich.

92

Soweit der Kläger mit dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 25.04.2017 die Anlage BB6 vorlegt und behauptet, dies sei der Plan, den er dem Beklagten vor Abschluss der Vereinbarung gezeigt habe, führt auch dies nicht weiter. Denn auch aus diesem Plan ergibt sich nicht, dass der Beklagte hätte erkennen können oder müssen, dass die Rotorblätter sein Grundstück überstreichen sollten und dass er aus diesem Grund womöglich eine

93

Vereinigungsbaulast bewilligen müsse. Der Plan lässt nicht einmal den Rotorradius erkennen, aus dem ein versierter Betrachter womöglich den Schluss auf eine Überbauung hätte ziehen können. Von daher kann es auch dahinstehen, ob es sich bei der Anlage BB6 tatsächlich um den Plan handelt, den der Kläger dem Beklagten gezeigt hat.

(3) 94

Das Rücktrittschreiben des Beklagten vom 11.09.2012 lässt keine abweichenden Rückschlüsse über das Vorstellungsbild des Beklagten bei Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 zu. Der Kläger möchte aus dem Schreiben vom 11.09.2012 herleiten, dass der tatsächliche Beweggrund für die Nichtbewilligung der Baulast nicht die Forderung nach einer Vereinigungsbaulast gewesen sei, sondern allein der Umstand, dass der Beklagte von der O GmbH unter Druck gesetzt worden sei. Zutreffend erscheint dem Senat daran, dass die Rücknahmeerklärung des Beklagten vom 11.09.2012 allein durch den Druck der O GmbH motiviert war. Diese hatte den Beklagten unter dem 27.08.2012 angeschrieben und den Standpunkt vertreten, dass die Bewilligung einer Abstandsflächenbaulast für das Bauvorhaben des Klägers gegen den Nutzungsvertrag verstoße. Es erscheint plausibel, dass der Beklagte, der sich bis dahin in dem Glauben befand, dem Kläger eine Abstandsflächenbaulast bewilligen zu dürfen, durch dieses Schreiben verunsichert war und daher (vergeblich) versuchte, sich von der Vereinbarung mit dem Kläger loszusagen. Rückschlüsse darauf, dass der Beklagte bei Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 auch die Bewilligung einer Vereinigungsbaulast in sein Vorstellungsbild mit aufgenommen hatte, ermöglicht dieser Sachverhalt hingegen nicht. Er lässt auch nicht darauf schließen, dass der am 22.01.2012 von dem Beklagten angeführte Grund für die Nichterteilung der Baulast lediglich vorgeschoben war. Es mag sein, dass das erstmals an diesem Tag geäußerte Verlangen der Baubehörde nach einer Vereinigungsbaulast sich für den Beklagten nach dem vorangegangenen Dilemma als „glückliche Fügung“ darstellte. Mehr lässt sich jedoch nicht feststellen. Vor allem die authentische Schilderung des Beklagten über den Verlauf des Termins beim Hochsauerlandkreis (Seite 6 des Sitzungsprotokolls vom 11.12.2015) spricht hier gegen die Annahme, der Beklagte habe das Verlangen der Baubehörde lediglich als Einfallstor für eine Schutzbehauptung genutzt. 95

Für eine reine Schutzbehauptung des Beklagten spricht auch nicht der Umstand, dass er nicht sofort die Kündigung der Vereinbarung vom 08.06.2012 erklärt hat, als der Kläger ihm die Anlage K1 (Bl. 14 d.A.) gezeigt hat. Es lässt sich schon nicht feststellen, dass der Beklagte diesen Plan, auf dem u.a. der Rotorradius abgebildet ist, überhaupt gesehen hat. Schriftsätzlich hat der Kläger behauptet, er habe dem Beklagten diesen Plan kurz nach der Vereinbarung vom 08.06.2012 gezeigt (Seite 13+14 der Berufungsbegründung vom 21.04.2017; Bl. 371+372 d.A.). In der Anhörung durch den Senat hat er erklärt, er habe dem Beklagten nicht die im Klageverfahren vorgelegten amtlichen Pläne gezeigt. Der Beklagte hat gegenüber dem Senat erklärt, sein Grundstück sei auf den Plänen, die er gesehen habe, nur angerissen gewesen. Diese Angabe trifft auf den in der Anlage K1 abgebildeten Plan nicht zu. Im Übrigen hat der Beklagte auch erklärt, er habe mit den Kreisen und Angaben auf den Zeichnungen, die der Kläger ihm gezeigt habe, nichts anfangen können. Dies erscheint plausibel. 96

Etwas anderes folgt schließlich auch nicht daraus, dass der Beklagte - wie der Kläger meint - die Vereinigungsbaulast am 22.01.2013 gar nicht mehr hätte bewilligen können, weil er bereits am 08.12.2012 zugunsten der O GmbH eine solche Baulast zugesichert hatte, und dass ihm das auch bewusst gewesen sei. In dem zur Untermauerung dieser These von dem Kläger in Bezug genommenen Schreiben der O GmbH vom 05.02.2013 (B11) ist lediglich die 97

Rede davon, dass der Beklagte sich mit der Durchführung des Genehmigungsverfahrens für das Bauvorhaben der O GmbH einverstanden erklärt habe und dass es nunmehr noch einer Baulasteintragung bedürfe. Dass dem Beklagten bereits gewusst gewesen wäre, dass es um die Bewilligung einer Vereinigungsbaulast für die O GmbH geht, lässt sich daraus nicht herleiten. Die tatsächliche Bewilligung der Eintragung einer Vereinigungsbaulast für das Bauvorhaben der O GmbH erfolgte dann auch erst am 28.02.2013, so dass nicht nachvollziehbar ist, wieso der Beklagte dem Kläger am 22.01.2013 eine Vereinigungsbaulast nicht mehr hätte bewilligen können.

(4) 98

Die von dem Kläger behaupteten Äußerungen des Beklagten auf der Beiratsversammlung am 28.01.2013 besagen ebenfalls nichts darüber, wie der Beklagte den Begriff der Baulast bei Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 verstanden hat. Selbst wenn der Beklagte um Zustimmung dafür gebeten hätte, dem Kläger die Vereinigungsbaulast erteilen zu dürfen, besagt dies allenfalls, dass er bemüht war, in dieser Angelegenheit, in der ersichtlich zwischen die Fronten des Klägers und des Streitverkündeten geraten war, eine Lösung herbeizuführen. 99

Nach alledem ist der Senat davon überzeugt, dass der Beklagten den Begriff der Baulast bei Abschluss der Vereinbarung lediglich im Sinne einer Abstandsflächenbaulast und damit in einem anderen Sinn als der Beklagte verstanden hat. 100

c) 101

Ein geschütztes Vertrauen, dass der Begriff nach dem objektiven Empfängerhorizont nur in einem einzigen Sinn aufgefasst werden konnte, kann nicht festgestellt werden. 102

Aus dem Grundsatz objektiver Vertragsauslegung (§§ 133, 157) folgt, dass der einseitige Inhaltsirrtum eines Vertragspartners noch nicht Dissens bedeutet, sofern nur der andere Partner seinen Willen objektiv korrekt zum Ausdruck gebracht hat und darüber hinaus auch die Erklärung seines Kontrahenten als mit seiner eigenen übereinstimmend ansehen durfte (MüKo/Armbrüster, a.a.O., § 155 Rn. 12, § 119 Rn. 63). 103

aa) 104

Der Begriff der Baulast ist für sich betrachtet nicht eindeutig, denn es gibt verschiedene Arten von Baulasten, die damit gemeint sein können, z.B. eine Stellplatzbaulast, eine Erschließungsbaulast, eine Abstandsflächenbaulast oder eine Vereinigungsbaulast. Auch § 83 BauONRW umschreibt den Begriff der Baulast nur abstrakt als eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Eine Verkehrssitte wonach der Begriff der Baulast immer in einem bestimmten Sinn gebraucht wird gibt es nicht. 105

bb) 106

Der Kläger hat seinen Willen, dass der Beklagte - soweit für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erforderlich - eine Vereinigungsbaulast übernehmen solle, nicht objektiv korrekt zum Ausdruck gebracht. 107

Nach dem Wortlaut der von dem Kläger formulierten Vereinbarung sollte der Beklagte „eine Baulast für den Bau einer WKA auf dem Nachbargrundstück Flur X – Flurstück X“ übernehmen. Diese Formulierung lässt sich nicht nur dahingehend verstehen, dass der 108

Beklagte irgendeine (also jedwede) Baulast übernehmen sollte, die für die Realisierung des Bauvorhabens des Klägers notwendig war. Aus Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers konnte die Formulierung der Zweckbestimmung „Bau einer WKA auf dem Nachbargrundstück“ zumindest auch dahingehend verstanden werden, dass der Beklagte die Bewilligung der Eintragung einer Baulast für eine bauliche Anlage zusagen sollte, die ausschließlich auf dem Grundstück des Klägers errichtet werden sollte. Damit wäre die Erteilung einer Vereinigungsbaulast von der Vereinbarung nicht erfasst gewesen, denn eine baurechtliche Grundstücksvereinigung ist nur dann erforderlich, wenn auf mehreren Grundstücken gebaut werden soll (§ 4 Abs. 2 BauONRW).

Es lässt sich auch nicht annehmen, dass aus den vor Abschluss der Vereinbarung vom 08.06.2012 von dem Kläger offen gelegten Plänen bereits ersichtlich gewesen wäre, dass hier eine Überbauung in Form eines Rotorüberflugs stattfinden sollte. Insbesondere die von dem Kläger mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 25.04.2017 vorgelegte Anlage BB6 lässt dies für einen unbedarften Erklärungsempfänger selbst bei verständiger Würdigung nicht erkennen. Der Kläger hat mit dem Beklagten auch zu keinem Zeitpunkt über die unterschiedlichen Baulasten gesprochen. Dies hat er selbst anlässlich seiner persönlichen Anhörung durch das Landwirtschaftsgericht so angegeben (Seite 7 des Sitzungsprotokolls vom 11.12.2015, Bl. 297 d.A.). 109

Es lässt sich überdies nicht feststellen, dass in dem hier beteiligten Verkehrskreis die Übernahme einer Baulast üblicherweise (auch) als Übernahme einer Vereinigungsbaulast verstanden wird. Dies könnte allenfalls aus Sicht des mit der Projektierung von Windkraftanlagen hinreichend vertrauten Klägers anzunehmen sein. Aus Sicht eines an die Stelle des Beklagten tretenden objektiven Erklärungsempfängers, der als Landwirt insoweit nicht über besondere Kenntnisse verfügt, lässt sich dies hingegen nicht annehmen. Selbst die O GmbH als langjährige Betreiberin eines Windparks hat in ihrem Schreiben vom 27.08.2012 lediglich eine Abstandsflächenbaulast erwähnt. 110

Auch die bestehende Interessenlage der Parteien führt nicht zu einer eindeutigen objektiven Erklärungsbedeutung. Dem Kläger ist zwar zuzugeben, dass sein erkennbares Interesse, die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit seines Bauvorhabens sicherzustellen dafür spricht, seine Willenserklärung weit auszulegen. Geboten ist jedoch eine nach beiden Seiten interessengerechte Auslegung (vgl. Palandt/Ellenberger, a.a.O., § 133 Rn. 18 (m.w.N.)). Das berechnete Interesse des Beklagten, nicht gegen die mit der O GmbH vereinbarte Beschränkung der Bebaubarkeit seines Grundstücks zu verstoßen, darf hier nicht außer Acht gelassen werden. Durch die Bewilligung der Eintragung einer Vereinigungsbaulast für das Bauvorhaben des Klägers wäre es dem Kläger möglich gewesen, auf dem Grundstück des Beklagten frei zu bauen. Er hätte sogar – ohne weitere Zustimmung des Beklagten – den Fuß der WKA auf der Grundstücksgrenze platzieren können, wenn dies z.B. aufgrund von Turbulenzproblemen erforderlich gewesen wäre. Dementsprechend trifft es auch nicht zu, dass der Beklagte – wie der Kläger meint – durch beide Baulasten gleichermaßen belastet gewesen wäre und es daher für ihn keinen Unterschied gemacht hätte, welche Baulast er erteilt. 111

cc) 112

Umgekehrt lässt sich auch nicht feststellen, dass der Beklagte seinen Willen, nur eine Abstandsflächenbaulast übernehmen zu wollen, objektiv korrekt zum Ausdruck gebracht hat. Zwar hat er gegenüber dem Senat angegeben, er habe dem Kläger in dem ersten Gespräch das Beispiel mit der Baulasterteilung für die Garage des Nachbarn genannt und gesagt, dass er das so verstehe und dass er auf seinem Grundstück nichts bauen dürfe, das größer ist als 113

4 m. Der Kläger hat dies jedoch bestritten. Bei diesem Gespräch war die Zeugin V ihren eigenen Angaben zufolge nicht zugegen, so dass ihre Aussage nicht dafür herhalten kann, ob die von dem Beklagten wiedergegebenen Äußerungen tatsächlich in diesem Gespräch gefallen sind. Verbleibende Zweifel gehen insoweit zu Lasten des Beklagten. Im Ergebnis kommt es hierauf aber ohnehin nicht an. Denn wenn der Beklagte seinen Willen objektiv korrekt zum Ausdruck gebracht hätte, wäre lediglich eine Vereinbarung mit dem Inhalt zustande gekommen, dass der Beklagte sich zur Übernahme einer Abstandflächenbaulast verpflichtet. Der Klage würde dies nicht zum Erfolg verhelfen.

d) 114

Angesichts der von dem Beklagten gegenüber der O GmbH eingegangenen Verpflichtung (§ 4.3 des Nutzungsvertrags) lässt sich nicht annehmen, dass die Parteien die Vereinbarung vom 08.06.2012 auch ohne Einigung über die Art der Baulast geschlossen hätten, so dass der versteckte Dissens hier zum Nichtzustandekommen der Vereinbarung führt. 115

2. Mündliche Vereinbarung der Parteien 116

Hilfsweise stützt der Kläger seinen vertraglichen Schadensersatzanspruch auf eine mündliche Zusage des Beklagten in Zusammenhang mit der „Zusatzvereinbarung“ vom 15.01.2013, in der er ein neues Schuldverhältnis oder ein Anerkenntnis des Beklagten sieht. Auch dies verhilft der Klage nicht zum Erfolg. 117

Anlässlich seiner persönlichen Anhörung hat der Beklagte zugestanden, dass er damit einverstanden gewesen sei, eine Baulast zu bewilligen, nachdem der Kläger ihm eine Stellungnahme gezeigt habe, dass ihm (dem Beklagten) dies erlaubt sei (Seite 6 des Sitzungsprotokolls vom 11.12.2015, Bl. 296 d.A.). In dieser Zusage des Beklagten lässt sich weder eine neue Einigung der Parteien noch ein Schuldanerkennnis oder ein Schuldbestätigungsvertrag erblicken. 118

Die Begründung einer eigenständigen Verpflichtung des Beklagten zur Bewilligung einer Vereinigungsbaulast lässt sich schon deshalb nicht annehmen, weil es den Parteien ersichtlich weiterhin um die Erfüllung der Vereinbarung vom 08.06.2012 ging. Für ein Schuldanerkennnis fehlt es überdies an der erforderlichen Schriftform (§ 781 BGB). Ein Schuldbestätigungsvertrag (deklaratorisches Schuldanerkennnis) lässt sich ebenfalls nicht annehmen. Zum einen fehlt es aus den unter II. 1. dargestellten Gründen an einer bestehenden Schuld, die hätte bestätigt werden können. Zum anderen bestand zwischen den Parteien zum damaligen Zeitpunkt (noch) kein Streit über die Reichweite der Vereinbarung vom 08.06.2012, so dass sich auch nicht annehmen lässt, dass die Parteien das zwischen ihnen bestehende Schuldverhältnis in diesem Punkt dem Streit hätten entziehen wollen (vgl. zum Schuldbestätigungsvertrag Palandt/Sprau, a.a.O., § 781 Rn. 3 (m.w.N.)). Dementsprechend kommt es auch nicht darauf an, ob dem Beklagten zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt gewesen ist, dass die Rotoren der WKA des Klägers über das Flurstück des Beklagten streichen sollten. 119

III. 120

Der Kläger kann sein Schadensersatzbegehren auch nicht auf §§ 280, 283, 275 Abs. 1 BGB (anfängliche Unmöglichkeit) stützen, wie in dem Senatstermin am 06.04.2017 von ihm angedeutet. 121

122

Zum Einen fehlt es – wie dargelegt - an einer Verpflichtung des Klägers zur Bewilligung einer Vereinigungsbaulast. Zum Anderen war dem Beklagten die Bewilligung einer Vereinigungsbaulast für das Bauvorhaben des Klägers auch nicht unmöglich. Der Umstand, dass dem Beklagten die Bewilligung einer Vereinigungsbaulast für das Bauvorhaben eines Dritten nach dem Nutzungsvertrag nicht erlaubt war begründet noch keine rechtliche Unmöglichkeit.

IV. 123

Soweit der Kläger mit dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 08.05.2017 einen weiteren Plan vorlegt (Anl. BB8) und ausführt, der Vorwurf gegen den Beklagten richte sich vor allem darauf, dass er durch seine Weigerung den Bau irgendeiner WKA verhindert habe, stellt dies einen neuen (hypothetischen) Lebenssachverhalt dar, der nach § 296a ZPO keine Berücksichtigung mehr finden kann. Gegenstand des Rechtsstreits war bislang ausschließlich das konkrete Bauvorhaben des Klägers, das Gegenstand seines Genehmigungsantrags vom 03.08.2012 gewesen ist. 124

Gründe, die eine Wiedereröffnung der Verhandlung rechtfertigen, sind nicht ersichtlich (§ 156 ZPO). Zudem würde bei Zulassung des neuen Vorbringens eine unzulässige Klageänderung vorliegen, denn die Entscheidung über das neue Vorbringen lässt sich nicht auf Tatsachen stützen, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung über die Berufung ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen hat (§ 533 Nr. 2 ZPO). Es handelt sich um einen gänzlich anderen Schaden, der von dem Kläger in dem Schriftsatz vom 08.05.2017 nicht einmal ansatzweise dargelegt wird. 125

V. 126

Die Berufung des Klägers hat auch mit dem hilfsweise geltend gemachten Anspruch auf Zahlung von Schadenersatz i.H.v. 134.555,98 € aus vorvertraglicher Pflichtverletzung (§§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 BGB) keinen Erfolg. 127

1. 128

Erstmals mit der Berufung macht der Kläger hilfsweise Schadensersatzansprüche aus vorvertraglicher Pflichtverletzung gegen den Beklagten geltend. Hierbei handelt es sich um eine unzulässige Klageänderung, weil sie sich nicht auf Tatsachen stützen lässt, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung über die Berufung ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen hat (§ 533 Nr. 2 ZPO). Für eine Entscheidung über den Anspruch wäre weiteres Vorbringen des Klägers zum Schaden und zur Schadenskausalität erforderlich. Der Kläger müsste konkret darlegen, wann er welche Investitionen veranlasst hat und inwieweit dies im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Vertrages erfolgt ist. Aus der Übersicht in der Klageschrift und den hierzu vorgelegten Anlagen lässt sich dies nicht entnehmen, weil der Zeitpunkt der Auftragserteilung daraus oftmals nicht hervorgeht. 129

2. 130

Zudem ist der geltend gemachte Anspruch auch unbegründet. Der Beklagte war nicht verpflichtet, den Kläger vor Unterzeichnung der Vereinbarung vom 08.06.2012 darauf hinzuweisen, dass er die geforderte Baulast aufgrund des mit der O GmbH bestehenden Vertrags nicht übernehmen kann. Hierzu hätte für den Beklagten allenfalls dann Anlass bestanden, wenn für ihn erkennbar gewesen wäre, dass für das Bauvorhaben des Klägers womöglich eine mit dem Nutzungsvertrag kollidierende Vereinigungsbaulast erforderlich 131

werden würde. Dies war aber – wie dargelegt – nicht der Fall. Zudem ist dem Kläger sein überlegenes Wissen im Zusammenhang mit der Erteilung von Baulasten für Windkraftanlagen entgegen zu halten. Auch war dem Kläger als ehemaligen Mitgesellschafter zumindest der Umstand bekannt, dass die O GmbH mit einigen Grundstückseigentümern in dem Windpark-Areal Nutzungsverträge geschlossen hatte. Es hätte daher an ihm gelegen und wäre für ihn ein Leichtes gewesen, bei Abschluss der Vereinbarung für die erforderliche Klarheit Sorge zu tragen, zumal er selbst die Vereinbarung vom 08.06.2012 formuliert hat.

Zudem erscheint auch zweifelhaft, ob ein frühzeitiger Hinweis auf den Nutzungsvertrag hier überhaupt dazu geführt hätte, dass der Kläger von weiteren Investitionen abgesehen hätte. Denn unstreitig hat der Kläger sein Vorhaben weiter vorangetrieben, nachdem ihm der Nutzungsvertrag bekannt geworden war. 132

VI. 133

Mangels Begründetheit der Hauptforderung besteht auch kein Anspruch auf die mit dem Klageantrag zu 2 geltend gemachten Nebenforderungen (Zinsen, vorprozessuale Rechtsanwaltskosten). 134

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 101 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 135

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, mit der nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung abgewichen wird und mit der auch keine Rechtsfortbildung verbunden ist. 136

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird endgültig auf 515.444 € festgesetzt. 137