
Datum: 30.11.2018
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 3 U 53/18
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2018:1130.3U53.18.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 281/17

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 17.04.2018 verkündete Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Köln – Az. 52 O 281/17 – wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Dieser Beschluss und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Gründe:

I.

Die Klägerin erwarb am 20.05.1976 das Grundstück S-Straße 6 in L (im folgenden: streitgegenständliches Grundstück). Der Beklagte war zu diesem Zeitpunkt bereits Eigentümer des Grundstückes S-Straße 10 und erwarb zu einem späteren Zeitpunkt auch noch die Grundstücke S-Straße 8 und 12 hinzu. Die Parteien führten seinerzeit Verhandlungen über einen Verkauf des streitgegenständlichen Grundstücks an den Beklagten. Am 19.12.1996 veräußerte die Klägerin dieses jedoch an den Zeugen U Q, der sich in dem Kaufvertrag der Klägerin gegenüber unter anderem dazu verpflichtete, das Grundstück auf die Dauer von 20 Jahren mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Tiefgarage und einem Fluchtweg für das N-Theater zu bebauen, wofür ihm in dem Kaufvertrag eine Frist von 2 ½ Jahren eingeräumt wurde. Im Falle des fruchtlosen Ablaufs

1

2

3

der Frist sollte nach den vertraglichen Vereinbarungen der Kaufvertragsparteien eine Vertragsstrafe fällig werden. Der Zeuge Q übertrug das streitgegenständliche Grundstück nachfolgend an die Q2 GmbH, die es ihrerseits mit Vertrag vom 19.01.2007 an die I GmbH weiterveräußerte. An diesem Vertrag war auch die Klägerin beteiligt. Mitverkauft wurde eine von der Klägerin – Bauaufsichtsamt – am 25.11.2003 erteilte Baugenehmigung. Die Bauverpflichtung blieb unberührt, allerdings wurde die Bauerrichtsfrist bis zum 30.06.2008 verlängert.

Mit notariellem Vertrag vom 26.06.2007 (Anlage K 1), an dem die Klägerin wiederum beteiligt war, veräußerte die I GmbH das streitgegenständliche Grundstück zu einem Kaufpreis in Höhe von 520.000 € an den Beklagten. Dabei wurde vereinbart, dass der Beklagte in sämtliche noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus den Kaufverträgen vom 19.12.1996 und 19.01.2007 eintreten sollte. Zusätzlich verpflichtete sich der Beklagte in dem notariellen Vertrag, das Bauvorhaben bis zum 31.12.2009 fertigzustellen. Für den Fall des Verstoßes gegen diese Verpflichtung vereinbarten die Parteien eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000 € je angefangenen Monat der Fristüberschreitung, die nach den getroffenen Vereinbarungen jeweils einen Monat nach Anforderung durch die Klägerin fällig werden sollte. 4

Der Beklagte beantragte am 05.02.2008 einen planungsrechtlichen Vorbescheid für eine aus Holz bestehende Notbebauung des streitgegenständlichen Grundstücks. Dieser Antrag wurde seitens der Klägerin mit Bescheid vom 09.06.2008 abgelehnt. Die hiergegen gerichtete Klage des Beklagten wurde vom Verwaltungsgericht Köln mit Urteil vom 24.11.2009 abgewiesen (Anlage K 2). Nachdem in der Folge eine Bebauung des streitgegenständlichen Grundstücks nicht erfolgte, reichte die Klägerin gegen den Beklagten bei dem Landgericht Köln Klage ein und machte in insgesamt 2 Prozessen wegen der Nichterfüllung der Bebauungsverpflichtung die Zahlung von Vertragsstrafe geltend für den Gesamtzeitraum von Januar 2010 bis einschließlich Januar 2011. Mit rechtskräftigen Urteilen des Landgerichts Köln vom 14.09.2010 (LG Köln, Az. 5 O 102/10) und 31.03.2015 (LG Köln, Az. 5 O 124/14) wurde der Beklagte zur Zahlung einer Gesamtvertragsstrafe für den vorgenannten Zeitraum von 130.000 € verurteilt. Im zweiten der beiden vorgenannten Rechtsstreitigkeiten erhob der Beklagte Widerklage gerichtet auf Feststellung, dass der Klägerin keine weiteren Ansprüche mehr gegen ihn zustünden. Diese wurde rechtskräftig abgewiesen. Wegen der Einzelheiten der Vorprozesse wird auf die Akten des LG Köln zu den vorgenannten Aktenzeichen Bezug genommen. 5

Nachdem der Beklagte trotz der vorgenannten Urteile immer noch nicht mit der Errichtung eines Gebäudes auf dem streitgegenständlichen Grundstück begonnen hatte, forderte die Klägerin ihn mit Schreiben vom 02.12.2016, dem Beklagten zugestellt am 07.12.2016, zur Zahlung einer weiteren Vertragsstrafe für den Zeitraum Februar 2011 bis einschließlich Dezember 2016 in Höhe von insgesamt 710.000 € auf. Eine Zahlung durch den Beklagten erfolgte nicht. 6

Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin den vorprozessual geltend gemachten Anspruch auf Zahlung einer weiteren Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 710.000 € weiter verfolgt. Sie hat behauptet, nie Zweifel an ihrem Interesse gelassen zu haben, die Baulücke zu schließen. Vielmehr habe sie sich in hinreichender Weise bemüht, die aus städtebaulichen Gründen dringend gebotene Bebauung zu bewirken. Sie hat die Auffassung vertreten, die Vertragsstrafe sei wirksam vereinbart worden. Der Anspruch sei auch weder verjährt noch verwirkt noch stehe seiner Durchsetzung der Grundsatz von Treu und Glauben entgegen. Sie hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 710.000 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.08.2017 zu zahlen. Der Beklagte ist 7

dem entgegen getreten und hat Klageabweisung, hilfsweise die Herabsetzung der Vertragsstrafe durch Urteil gemäß § 343 Abs. 1 BGB beantragt. Er hat – wie schon in den Vorprozessen – den Standpunkt vertreten, die Vertragsstrafe sei bereits nicht wirksam vereinbart worden. Es handele sich bei dieser Vertragsklausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, die ihn unangemessen benachteilige. Der geltend gemacht Anspruch sei zudem verjährt, respektive verwirkt. Jedenfalls stelle sich das Verlangen der Klägerin als treuwidrig dar, zumal sie selbst während der Zeit ihrer Eigentümerstellung keine Bebauung des Grundstückes vorgenommen habe. Die zwischenzeitlich aufgelaufene und geltend gemachte Vertragsstrafe stehe zudem außer Verhältnis zu dem für das streitgegenständliche Grundstück gezahlten Kaufpreis.

Die 5. Zivilkammer des Landgerichts Köln – Az. 5 O 281/17 – hat mit am 17.04.2018 verkündetem und dem Beklagten am 20.04.2018 zugestellten Urteil der Klage vollumfänglich stattgegeben und einen Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Zahlung der begehrten Vertragsstrafe bejaht. Wegen der diesbezüglichen Einzelheiten wird auf den Tatbestand sowie die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen. Gegen die Verurteilung richtet sich die am 26.04.2018 bei Gericht eingegangene und am 11.06.2018 begründete Berufung des Beklagten.

Mit der Berufung verfolgt der Beklagte das Ziel der vollständigen Klageabweisung weiter. Er wiederholt und vertieft die bereits erstinstanzlich vertretene Auffassung. Insbesondere wiederholt er die Auffassung, dass der klägerische Anspruch verjährt, respektive verwirkt sei und sich das Verlangen der Klägerin als treuwidrig darstelle. Letzteres sei schon vor dem Hintergrund des „Sammelns“ von Vertragsstrafen der Fall. Auch die „Vorgeschichte“ des streitgegenständlichen Grundstückes sei vom Landgericht nicht ausreichend beachtet worden, insbesondere die langjährige Nichtbebauung durch die Klägerin selbst wie auch die Voreigentümer. Der Beklagte behauptet, die Klägerin verfolge mit der Geltendmachung der Vertragsstrafe vertragsfremde Zwecke, namentlich die von ihm nicht geschuldete, städtebaulich und wirtschaftlich aber allein sinnvolle Gesamtbebauung nicht nur des streitgegenständlichen, sondern auch der in seinem Eigentum stehenden Nachbargrundstücke.

Der Beklagte beantragt,

- 1. unter Abänderung des am 17.04.2018 verkündeten Urteils des Landgerichts Köln, Az. 5 O 281/17, die Klage abzuweisen; 112
- 2. hilfsweise die vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe gemäß § 343 Abs. 2 BGB auf einen angemessenen Betrag herabzusetzen bzw. zu begrenzen; 13
- 3. die Revision zuzulassen. 14

Die Klägerin beantragt,

die Berufung des Beklagten und Berufungsklägers kostenpflichtig zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt das landgerichtliche Urteil nach Maßgabe der Berufungserwiderung vom 27.07.2018 unter Bezugnahme auf ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Die Berufung des Beklagten war gem. § 522 Abs. 2 ZPO durch einstimmigen Beschluss ohne mündliche Verhandlung zurückzuweisen, weil das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO). Von einer Offensichtlichkeit war auszugehen, da der Senat die von der Berufung aufgeworfenen Tat- und Rechtsfragen nicht nur einstimmig, sondern auch – nach gründlicher Prüfung – zweifelsfrei beantworten konnte (vgl. insoweit BGH, Beschl. v. 19.10.2016, Az. I ZR 93/15 zitiert nach juris). Es ist nicht ersichtlich, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 546 ZPO) oder nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen (§ 513 Abs. 1 ZPO). Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung (§ 522 Abs. 1 ZPO). Ebenso wenig ist eine Entscheidung des Senats durch Urteil zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 ZPO) oder aus anderen Gründen eine mündliche Verhandlung geboten (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 ZPO). Die Einwände des Beklagten in der Stellungnahme vom 25.10.2018 begründen nicht Gegenteiliges. Weder der Umfang der Sache noch die aufgeworfenen Tat- und Rechtsfragen begründen eine fehlende Offensichtlichkeit der Entscheidung noch verlangen sie nach einer erneuten Erörterung der Sache. Entgegen der beklagtenseits im vorgenannten Schriftsatz geäußerten Auffassung sind sämtliche für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits erheblichen Rechtsfragen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung geklärt. Die Anwendung der vom Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätze auf den vorliegenden Fall stellt sich als reine Einzelfallentscheidung und nicht als Entscheidung von grundsätzlicher Bedeutung dar. Eine Entscheidung des Senats durch Urteil erscheint daher nicht erforderlich. Da sämtliche entscheidungserheblichen Umstände in den Schriftsätzen der Parteien erschöpfend thematisiert und diskutiert worden sind, ist aus Sicht des Senates durch eine mündliche Verhandlung auch kein Erkenntniszugewinn zu erwarten.

Der Beklagte ist auf die beabsichtigte Zurückweisung der Berufung und die Gründe hierfür mit Beschluss des Senats vom 04.10.2018 (Bl. 330 ff. d.A.) hingewiesen worden. Er hat innerhalb der ihm gesetzten Frist auch in der Sache Stellung genommen. Auch unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme hält der Senat an seinen im vorgenannten Beschluss geäußerten Erwägungen, auf die vollinhaltlich Bezug genommen wird, fest. Neue rechtliche oder tatsächliche Gesichtspunkte, die der Senat nicht bereits in seinem Hinweisbeschluss berücksichtigt hätte, werden im Schriftsatz des Beklagten vom 25.10.2018 nicht aufgezeigt. Soweit der Beklagte seine von der Rechtsauffassung des Senates abweichende Rechtsauffassung wiederholt und bekräftigt, gibt dies auch nach nochmaliger Überprüfung für den Senat keine Veranlassung zu einer Abkehr von seiner im Beschluss vom 04.10.2018 ausführlich dargelegten Auffassung. Soweit der Schriftsatz vom 25.10.2018 die Höhe der geltend gemachten Vertragsstrafe in den Mittelpunkt der Ausführungen stellt, hat der Senat nicht verkannt, dass vorliegend eine empfindlich hohe Vertragsstrafe in Rede steht. Er hat auch nicht verkannt, dass dieser Umstand gegenüber den Vorprozessen, die Vertragsstrafen von deutlich geringerer Höhe zum Gegenstand hatten, eine Neubewertung erforderlich macht. Eine solche hat der Senat indes auf den Seiten 7 ff. des Hinweisbeschlusses (Bl. 340 ff. d.A.) vorgenommen und sich mit diesem Umstand in rechtlicher Hinsicht ausführlich auseinandergesetzt. Soweit der Beklagte darauf verweist, die Klägerin könne die Bebauungsverpflichtung mit anderen rechtlichen Mitteln – etwa Rücktritt vom Vertrag, auflösende Bedingung, Änderung des Kaufpreises – durchsetzen, verkennen seine diesbezüglichen Ausführungen einerseits, dass die Klägerin nicht die Verkäuferin des Grundstückes, sondern lediglich weitere Vertragsbeteiligte an dem Kaufvertrag ist. Es ist für den Senat bereits nicht ersichtlich, dass sie aus dieser Vertragsstellung heraus den Fortbestand des Vertrages oder aber die Höhe des Kaufpreises zum jetzigen Zeitpunkt in

rechtlicher Hinsicht beeinflussen können sollte. Auch soweit die Klägerin möglicherweise gemäß § 4 e) des notariellen Kaufvertrages vom 26.06.2007 berechtigt ist, die Übertragung des Grundstückes auf sich zu verlangen, verkennen die Ausführungen des Beklagten, dass diese rechtliche Möglichkeit sich nicht als Mittel zur Durchsetzung der Bebauungsverpflichtung darstellt. Diese Bebauungsverpflichtung hat der Beklagte bewusst und willentlich übernommen, als er das Grundstück von dem Verkäufer erwarb. Es ist daher ein legitimes Recht der Klägerin, auf der Einhaltung dieser vertraglichen Verpflichtung zu bestehen. Soweit der Beklagte die Auffassung vertritt, die vorliegend in Rede stehende Vertragsstrafe könne im Ergebnis deshalb nicht rechtlich durchgesetzt werden, weil sie außer Verhältnis zu dem von ihm mit dem Verkäufer vereinbarten Kaufpreis für das in Rede stehende Grundstück stehe, vermag der Senat dem aus den bereits im Hinweisbeschluss genannten Gründen nicht zu folgen. Der Beklagte verkennt insoweit bereits im Ansatz, dass der von ihm gewählte Bezugspunkt der falsche ist. Auf die Relation zwischen Vertragsstrafe und Kaufpreis kann es vorliegend nicht entscheidend ankommen. Entscheidend ist vielmehr – worauf der Bundesgerichtshof in seiner bereits im Hinweisbeschluss in Bezug genommenen Entscheidung eindeutig hingewiesen hat – das Verhältnis zwischen der Vertragsstrafe und der Schwere des mit ihr geahndeten Verstoßes (BGHZ 154, 171). Letzteres stellt – neben anderen Kriterien – auch das maßgebliche Kriterium bei der Frage der Angemessenheit der Vertragsstrafe im Rahmen des § 343 BGB dar. Gemessen hieran kann die Vertragsstrafe auch in Ansehung der geltend gemachten Höhe nicht als unangemessen angesehen werden. Insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Erwägungen auf den Seiten 11 und 12 des Hinweisbeschlusses (Bl. 342 f. d.A.) nebst der dortigen Nachweise, mit denen sich der Beklagte in seiner Stellungnahme in keiner Weise auseinandersetzt, Bezug genommen.

Die Revision ist aus den gleichen Gründen nicht zuzulassen, aus denen eine Entscheidung des Senates durch Urteil nicht erforderlich ist. Es handelt sich bei grundsätzlich höchstrichterlich geklärter Rechtslage um eine Einzelfallentscheidung. 22

III. 23

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 24

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 710.000 € festgesetzt. 25