

Aktenzeichen:  
**4 O 638/05**

Verkündet am: 12.07.2006

als Urkundsbeamte/r  
der Geschäftsstelle



# Landgericht Frankenthal (Pfalz)

IM NAMEN DES VOLKES

## Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]  
vertreten durch den Bürgermeister [REDACTED]  
[REDACTED]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

1. [REDACTED]  
[REDACTED]

2. [REDACTED]  
[REDACTED]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
- Nebenintervenient -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

116

wegen

Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrags

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Frankenthal (Pfalz) durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Klippel als Einzelrichter auf die mündliche Verhandlung vom 21.06.2006

**für Recht erkannt:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, einschließlich der notwendigen Auslagen des Nebenintervenienten.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Die Klägerin begehrt die Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrages.

Die Klägerin kaufte am 28.12.2000 durch notariellen Vertrag von den Beklagten zu 1) und 2) das Grundstück Gemarkung [REDACTED] Flurstück [REDACTED] [REDACTED] eingetragen im Grundbuch von [REDACTED] Blatt [REDACTED] lf.Nr. [REDACTED] zu einem Kaufpreis von 1,2 Millionen DM (entsprechend 613.550,26 €). Dabei handelte auf Seiten der Klägerin der mit am 27.12.1992 rechtsgeschäftlich erteilter allgemeiner Vollmacht versehene [REDACTED] der Klägerin, [REDACTED]

Zuvor hatte der Stadtrat der Klägerin am 30.11.2000 mit 2/3 Mehrheit folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Stadtrat beschließt, das Anwesen [REDACTED] zum Preis von 1,2 Mio. DM zu kaufen.“*

Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eingetragene Eigentümerin [REDACTED] ließ das streitgegenständliche Grundstück durch notariellen Übergabevertrag vom 18.12.2000 im Rahmen vorweggenommener Erbfolge an die Beklagten auf, wobei ihre Tochter, die Beklagte zu 1), Miteigentum zu  $\frac{3}{4}$  und der Beklagte zu 2), Ehemann der Beklagten zu 1), zu  $\frac{1}{4}$  Miteigentum erwerben sollten, wobei sich der Beklagte zu 2) verpflichtete, 300.000,00 DM an seine Schwiegermutter zu zahlen.

Der Beklagte zu 2) war zum Zeitpunkt der Beratungen in den städtischen Gremien über den Ankauf Grundstücks und des Vertragsschlusses 1. Beigeordneter der Stadt [REDACTED]. Gemäß § 22 GemO nahm der Beklagte zu 2) aufgrund der Familienverhältnisse weder an den Beratungen des Stadtrates noch an der Beschlussfassung bezüglich des Grundstückskaufes teil.

Mit Schriftsatz vom 29.12.2005 hat die Klägerin dem zum Zeitpunkt des Ankaufs amtierenden Bürgermeister Herrn [REDACTED] wegen etwaiger Schadensersatzansprüche gegen denselben den Streit verkündet. Er ist am 01.03.2006 dem Rechtsstreit auf Beklagtenseite beigetreten.

Die Klägerin trägt vor,

der Stadtrat sei weder vor noch nach Abschluss des Vertrages darüber informiert worden, dass auf der Verkäuferseite ein Personenwechsel dahingehend stattgefunden habe, dass der Beklagte zu 2) nun einer der Verkäufer des Grundstücks sei; hiervon habe sie erst durch den Bericht des Landesrechnungshofs vom 13.10.2004 erfahren, das Grundstück werde seit dem Erwerb lediglich in zu vernachlässigender Weise genutzt, nämlich insofern, als als ein etwa 100 m<sup>2</sup> großer Raum des Rückgebäudes zum Lagern gefundener Fahrräder benutzt werde.

Die Klägerin ist der Ansicht, der [REDACTED] sei nicht wirksam zum Kauf des Grundstücks bevollmächtigt gewesen, weil der vom Stadtrat beschlossene Ankauf des Grundstücks sich nur auf einen Ankauf von der als Eigentümerin eingetragenen [REDACTED] bezogen habe und der [REDACTED] im Innenverhältnis nicht bevollmächtigt gewesen sei, den Vertrag mit den Beklagten abzuschließen. Der Stadtrat sei aufgrund der ihm vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass das Grundstück von der Eigentümerin [REDACTED] angekauft werde; deshalb ermächtige der Beschluss nicht zum Erwerb von den Beklagten; der Person des Verkäufers komme im Fall eines kommunalen Grundstücksgeschäfts im Hinblick auf die Beschränkungen gemäß §§ 32 Abs. 2 Nr. 12 und 33 Abs. 2 GemO erhebliche Bedeutung zu; bei Kenntnis der Tatsache, dass u.a. der Beklagte zu 2) Verkäufer ist, wäre der Stadtrat in eine viel genauere Prüfung des Grundstücksgeschäfts, insbesondere auch in eine gründlichere Wertermittlung eingetreten. Da der Beklagte zu 2) den Mangel der Vollmacht gekannt habe, könnten sich die Beklagten nicht auf die Außenwirkung der Vollmacht berufen. Diese Bösgläubigkeit müsse sich die Beklagte zu 1) als Gesamtschuldnerin zurechnen lassen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 613.550,26 € nebst Zinsen in Höhe von 5% Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB seit dem 20.02.2001 zu zahlen

Zug um Zug

gegen Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück der Gemarkung [REDACTED] Flurstück [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] eingetragenen im Grundbuch von [REDACTED] Blatt [REDACTED] lf. Nr. [REDACTED]

Die Beklagten zu 1) und 2) sowie der Nebenintervenient beantragen,

die Klage abzuweisen.

49

Die Beklagten und der Nebenintervenient sind der Ansicht,

der „grundstücksbezogene“ Stadtratsbeschluss sei genauso umgesetzt worden, wie es der Stadtrat gewollt habe; der Bürgermeister – und damit der [REDACTED] als bevollmächtigter Vertreter – sei gemäß § 47 Abs. 1 Ziff. 2 GemO berechtigt und verpflichtet gewesen, den Stadtratsbeschluss vom 30.11.2000 auszuführen; § 32 II Ziff. 12 GemO sei nicht anwendbar, weil der Stadtrat die Entscheidung, ob das Grundstück gekauft werde, selbst gefällt habe und nicht der Bürgermeister diese Entscheidung getroffen habe. Die Überwachung der korrekten Ausführung seiner Beschlüsse sei eine eigene Aufgabe und Pflicht des Stadtrates.

Die Beklagten sind ferner der Ansicht, § 33 Abs. 2 GemO beziehe sich nicht auf Verträge über die der Stadtrat in eigener Zuständigkeit entschieden habe

und tragen vor,

dass der Stadtrat darüber hinaus vom Abschluss des notariellen Kaufvertrages unterrichtet worden sei, weil der Vertrag dem Rechnungsprüfungsausschuss übergeben worden sei und dieser spätestens seit seiner Sitzung am 26.09.2001 Kenntnis von allen Einzelheiten des Vertrages, inklusive der Verkäufer, gehabt habe. Die Beklagten und der Nebenintervenient berufen sich insoweit auf die Verjährung eines erstmals mit der Klage geltend gemachten Rückabwicklungsanspruchs.

Hilfsweise berufen sich die Beklagten darauf, dass der Kaufvertrag als vom Stadtrat als genehmigt anzusehen sei, nachdem die Klägerin das Grundstück seit dem Ankauf ununterbrochen nutze und der Stadtrat am 02.12.2004 beschlossen habe, das Grundstück zu verkaufen.

Wegen des weitem Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst ihren Anlagen verwiesen.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Die Klägerin kann keine Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübereignung des Eigentums am Grundstück verlangen. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist der Grundstückskaufvertrag über das Grundstück [REDACTED] in [REDACTED] rechts- wirksam. Der Leistungsaustausch erfolgte daher mit Rechtsgrund, weshalb für die Rückabwicklung des Vertrags keine Anspruchsgrundlage besteht.

Der notarielle Kaufvertrag vom 28.12.2000 ist wirksam zwischen der Klägerin und den Beklagten zustand gekommen. Der Vertrag wurde für die Klägerin durch den mit rechtsgeschäftlich am 27.08.1992 erteilter, bei Vertragsschluss nicht widerru- fener Vollmacht versehenen [REDACTED] geschlossen. Die dem no- tariellen Vertrag in notarieller Form beigefügte Vollmacht ermächtigt den [REDACTED] ausdrücklich, für die Klägerin Grundstücksgeschäfte vorzunehmen. Die Kläge- rin wurde somit wirksam durch den [REDACTED] vertreten.

Der [REDACTED] überschritt mit der Abgabe der Willenserklärung bei Vertrags- schluss auch nicht im Innenverhältnis gezogene Grenzen seiner Vertretungs- macht. Entgegen der Auffassung der Klägerin waren der Nebenintervenient, der damalige Bürgermeister, und damit auch der aufgrund rechtsgeschäftlich erteilter Vollmacht für ihn handelnde [REDACTED] aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 30.11.2000 vielmehr berechtigt und verpflichtet, den Grundstückskauf ent- sprechend der Bedingungen des Stadtratsbeschlusses durchzuführen. Dem Bür- germeister als dem gesetzlichen Vertreter der Gemeinde ist gemäß § 47 Abs. 1 GemO die Wahrnehmung der Rechts- und Verwaltungsgeschäfte übertragen.

Unabhängig davon, dass für die Wirksamkeit der Rechtshandlungen des Bürger- meisters nach außen grundsätzlich eine Beschränkung der Berechtigung im In- nenverhältnis, beispielsweise das Fehlen der notwendigen Zustimmung des Ge- meinderates, ohne Bedeutung ist (Gabler/Höhlein/Klöckner/Lukas u.a., Kommu- nalverfassungsrecht Rheinland-Pfalz, Band 1, § 47 3.1 GemO), da die Handlungs-

fähigkeit des Bürgermeisters aus Gründen des Vertrauensschutzes zugunsten des Bürgers unbeschränkt und unbeschränkbar ist, entsprach der Ankauf des Grundstücks [REDACTED] auch dem mit der erforderlichen Mehrheit gefassten Stadtratsbeschluss, weshalb die Umsetzung des Beschlusses durch Abschluss des notariellen Vertrags nicht gegen im Innenverhältnis auferlegte Beschränkungen verstieß.

Eine Beschränkung dahingehend, dass der Kaufvertrag nur mit der damaligen Eigentümerin [REDACTED] zustande kommen dürfe, ist dem Wortlaut des Stadtratsbeschlusses nicht zu entnehmen.

Eine derartige Beschränkung ist entgegen der Ansicht der Klägerin auch weder § 32 Abs. 2 Nr. 12 GemO noch § 33 Abs. 2 GemO zu entnehmen:

1. Gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 12 GemO kann der Gemeinderat die Entscheidung über die Genehmigung von Verträgen der Gemeinde mit dem Bürgermeister und den Beigeordneten nicht auf den Bürgermeister übertragen. Etwas anderes gilt gemäß § 32 Abs. 3 GemO nur dann, wenn der Kaufpreis 200.000 € nicht übersteigt. Unabhängig davon, dass im Hinblick auf das vorliegende Grundstücksgeschäft bereits zweifelhaft ist, ob § 32 Abs. 2 Nr. 12 GemO wegen der Ausnahmeregelung des § 32 Abs. 3 GemO überhaupt anwendbar wäre, da der Beklagte zu 2) lediglich zu  $\frac{1}{4}$  Miteigentümer des Grundstücks ist und ihm im Innenverhältnis der Beklagten auch nur  $\frac{1}{4}$  des Kaufpreises und somit weniger als 200.000 € zugeflossen sein dürften, bedurfte es im vorliegenden Fall bereits deshalb keiner Genehmigung des Vertrages durch den Stadtrat, weil dieser selbst den Beschluss zum Ankauf des Grundstücks gefasst hatte, während § 32 Abs. 2 Nr. 12 GemO die Fälle regelt, in denen der Bürgermeister ohne vorherige Beschlussfassung des Stadtrats aufgrund ihm übertragener Entscheidungskompetenz Verpflichtungsgeschäfte eingeht.

2. Gemäß § 33 Abs. 2 GemO ist der Gemeinderat jährlich in öffentlicher Sitzung über die Verträge der Gemeinde mit Rats- und Ausschussmitgliedern sowie Bediensteten der Gemeinde zu unterrichten. Einer derartigen Unterrichtung bedarf es aber dann nicht, wenn der Gemeinderat selbst den Abschluss eines Vertrages dadurch veranlasst, dass er den Ankauf eines Grundstücks beschließt. Im Übrigen regelt § 33 Abs. 2 GemO lediglich eine nachträgliche Unterrichtungspflicht. Ein Verstoß gegen die Pflicht zur Unterrichtung lässt jedoch die Wirksamkeit des bereits geschlossenen Vertrags nicht entfallen. Auch ist die Unterrichtung keine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Grundstücksgeschäfts, sondern dient lediglich dazu, dass der Gemeinderat das Handeln der Verwaltung auf dessen Ordnungsmäßigkeit überprüfen kann. Die Befugnis des Bürgermeisters, bzw. der von ihm ermächtigten Personen, die Gemeinde nach außen wirksam zu verpflichten, ist durch die normierte Unterrichtungspflicht nicht beschränkt.

Schließlich ist den §§ 32 Abs. 2 Nr. 12 und 33 Abs. 2 GemO auch nicht ein allgemeingültiger Grundsatz zu entnehmen, wonach Beschlüsse des Gemeinderats über den Ankauf von Grundstücken nur dann zur vertraglichen Umsetzung berechtigen, wenn in der Person des Verkäufers zwischen Beschluss und Umsetzung **kein** Wechsel eingetreten ist. Beide Vorschriften beziehen sich auf Rechtsgeschäfte, die nicht zuvor vom Gemeinderat selbst beschlossen wurden. Sie sollen sicherstellen, dass der Gemeinderat in den beschriebenen Fällen zumindest nachträglich in die Entscheidung einbezogen oder aber von der Entscheidung informiert wird. Für eine derartige – nochmalige – Einbeziehung des Gemeinderates besteht aber kein Bedürfnis, wenn der Gemeinderat selbst die Entscheidung zum Eingehen eines Verpflichtungsgeschäfts getroffen hat.

Mögliche Interessenkonflikte wegen des Vorliegens eines Vertrages zwischen der Gemeinde und einem ihrer Bediensteten wurden hinreichend durch die Wahrung des § 22 GemO bei der Beratung und Beschlussfassung des Stadtrates berücksichtigt, so dass sich der Beklagte zu 2) keinen Vorteil durch Einflussnahme auf die Vertragsverhandlungen verschaffen konnte.

Der durch den Stadtrat wirksam getroffene Ankaufsbeschluss wurde somit in Erfüllung der dem Bürgermeister eingeräumten Befugnis, die Klägerin nach außen zu vertreten und deren wirksam getroffenen Beschlüsse umzusetzen, aufgrund der rechtsgeschäftlich wirksam dem [REDACTED] erteilten Vollmacht durch notariellen Abschluss des Kaufvertrags vollzogen.

Auf die Frage, ob und in welchem Umfang die Klägerin das angekaufte Anwesen nutzt und ob in der Nutzung der Immobilie eine stillschweigende Genehmigung des Vertrags zu sehen ist, kommt es somit ebenso wenig an, wie auf die Frage einer Genehmigung aufgrund des Stadtratsbeschlusses, das Anwesen zu verkaufen.

Ferner kann dahinstehen, ob dem zuständigen Rechnungsprüfungsausschuss des Stadtrates in seiner Sitzung am 26.9.2001 Einsicht in die Vertragsunterlagen gewährt wurde und spätestens seit diesem Zeitpunkt die Verkäufer dem Rechnungsprüfungsausschuss und damit dem Stadtrat selbst bekannt sind und ein Rückabwicklungsanspruch verjährt, im Hinblick auf die ab diesem Zeitpunkt beginnende Verjährungsfrist zum Zeitpunkt der Klageerhebung verjährt ist.

Die Klage war daher abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils ergibt sich aus § 709 Satz 2 ZPO.



(Klippel)  
Vors. Richter am Landgericht

### Beschluss:

Der Streitwert wird in die Gebührenstufe bis € 650.000,00 festgesetzt.



(Klippel)  
Vors. Richter am Landgericht