

**Fiskalisch relevante Rechtsfolgen eines Scheiterns des Projektes
"Tor zur Stadt" der Stadt Eisenach zum 01.03.2014**

Die Stadt Eisenach hat zur Frage der fiskalischen Risiken ein Scheiterns des Projektes „Tor zur Stadt“ eine umfassende Begutachtung durch die Sozietät Rechtsanwälte Redeker Sellner Dahs in Auftrag gegeben. Die Fragestellung ist dort bauplanungsrechtlich, umweltrechtlich und zivilrechtlich von drei Spezialisten untersucht worden, denen die wesentlichen Unterlagen vorlagen.

Die Untersuchung ist zu nachfolgenden Ergebnissen gelangt:

I.

Bauplanungsrechtliche Untersuchung

1. Kein Anspruch auf Bebauung

Keiner der bislang tätigen Investoren hat nach bisherigem Stand einen Anspruch auf Bebauung in dem bislang geplanten Umfang.

Ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bzw. eines Bauvorbescheids besteht zunächst nicht aus § 30 Abs. 1 BauGB, weil ein Bebauungsplan bisher nicht in Kraft getreten ist.

Er erfolgt ebenso wenig aus der Planreife des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Zum einen fehlt es an der Voraussetzung einer gesicherten Erschließung. Der entsprechende Erschließungsvertrag ist noch nicht zustande gekommen. Auch die Planreife dürfte mit Rücksicht auf den bisher gesehenen Änderungsbedarf fehlen.

Der Bauanspruch ergibt sich schließlich auch nicht aus der Konstellation des ungeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB). Zwar gibt es mit Rücksicht auf den Gelände- und Bauverlauf Gründe anzunehmen, dass das Areal trotz seiner Größe Bestandteil des Bauzusammenhangs eines Ortsteils ist. Das vorgesehene Bauvorhaben dürfte sich aber nach Art und Umfang der Bebauung nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Überdies fehlt es aus den vorgenannten Gründen an der Voraussetzung der gesicherten Erschließung.

Für den Untersuchungsauftrag spielt die Frage aber letztlich ohnehin keine Rolle.

Ein Anspruch auf Bebauung ergibt sich ferner nicht aus einem städtebaulichen Vertrag.

Soweit die Überlegung im Raume steht, dass die baurechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung einen Bebauungsanspruch auslösen könnte, folgt das Gutachten dieser Überlegung nicht. Vielmehr wird Überschrift und Bezeichnung als „baurechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung“, der ausdrücklichen Beschränkung der Funktion auf Zwecke der Finanzierung und dem umfassenden Prüfungsvorbehalt gefolgt, dass die Bescheinigung ihrer Bezeichnung entsprechend keinen rechtlichen Regelungsgehalt beinhaltet, sondern lediglich Aussagen und Beurteilungen wiedergibt.

Die hier erteilte Bescheinigung behält sich nicht nur der Praxis bei Bauvorbescheiden entsprechend die Baufreigabe vor, sondern formuliert daneben und darüber hinaus auch einen zusätzlichen Vorbehalt einer „endgültigen Prüfung“. Das schließt bauplanungsrechtliche Bindungswirkungen aus.

2. Rechtsfolgen einer Aufgabe des Bauleitplanverfahrens

Wenn danach ein Bebauungsanspruch derzeit nicht gegeben ist, kann eine Aufgabe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gleichwohl Haftungsrisiken bergen. Das gilt namentlich mit Blick auf die erteilte Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Das Gutachten kommt insoweit zu folgenden Ergebnissen:

- a) Gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB besteht auf die Aufstellung von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch; ein Anspruch kann nicht durch Vertrag begründet werden. Die vorliegenden Vertragsentwürfe sind von dieser Vorstellung auch selbst ausgegangen.
- b) Da vertragliche Ansprüche auf Aufstellung eines Bebauungsplans weder wirksam begründet werden können (§ 1 Abs. 3 S. 2 2. Hs. BauGB), noch im vorliegenden Fall vertraglich auch nur formuliert worden sind, kommt eine Haftung wegen einer vertraglichen Pflichtverletzung nicht in Betracht.
- c) Zu erwägen ist allenfalls ein Anspruch aus einer vorvertraglichen Pflichtverletzung. Im Zusammenhang mit dem im Entwurf (Stand: 17.10.2013) vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vertrag könnte es zu einer öffentlich-rechtlichen culpa in contrahendo (§ 311 Abs. 2 BGB analog

i. V. m. §§ 54 ff. ThürVwVfG) gekommen sein. Die Rechtsprechung gestattet derartige vorvertragliche Ansprüche und solche aus Amtspflichtverletzungen allerdings nur für den Bereich des Handelns außerhalb der eigentlichen Bauleitplanung. Anderenfalls würde das gemeindliche Planungsermessen entgegen der Zielvorstellung des Gesetzgebers nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB unzulässig beschränkt.

Hinzu kommt, dass der Vertragsentwurf in § 1 Abs. 5 S. 2 und § 10 Abs. 1 S. 2 schon für sich genommen klarstellt, dass ein Anspruch auf Durchführung einer bestimmten Bauleitplanung nicht begründet wird. Ein schutzwürdiges Vertrauen konnte danach bisher ohnehin nicht entstehen.

- d) Als ein solcher außerhalb der Bauleitplanung gelegener Anknüpfungspunkt für eine Amtspflichtverletzung kommt die bauaufsichtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vom 27.02.2012 in Betracht. Diese ist ausdrücklich zu Finanzierungszwecken ausgestellt worden. Sie dürfte damit einen Vertrauenstatbestand geschaffen haben, der Vermögensdispositionen des Investors und Dritter ausgelöst haben kann. Insoweit dürfte auch ein Schadensersatzanspruch begründet sein, wenn die entsprechende Bebauung später nicht umgesetzt werden kann, weil die seinerzeit bescheinigten Voraussetzungen nicht vorlagen. Der Schadensersatzanspruch ist allerdings auf die aus diesem Vertrauen erwachsenden Vermögensnachteile beschränkt. Er deckt nicht das sog. positive Interesse ab, erstattet also keinen entgangenen Gewinn. Vorfälligkeitsentschädigungen und andere Folgen des Nichtzustandekommens der Bebauung wäre hingegen als negativer Finanzierungsschaden zu ersetzen.

3. Rechtsfolgen einer positiven Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf

Der bisherige Bauungsplanentwurf und das Verfahren, das dem bisherigen Bebauungsplanentwurf zugrundeliegt, ist mangelbehaftet. Voraussetzung für einen rechtmäßigen Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist daher die Korrektur des Verfahrens durch eine erneute Offenlage. Dabei muss u.a. auf folgende Punkte geachtet werden:

- Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des

Einzelhandels in einem Sondergebiet. Das Bundesverwaltungsgericht hat eine solche Gestaltung mit Urteil vom 03.04.2008 für unzulässig erklärt, weil eine Ermächtigungsgrundlage dafür fehlt.

- Die handschriftlich zusätzlich in den Bebauungsplanentwurf angemerkte Kontingentierung von der Anzahl der Betriebe ist unzulässig, weil dafür ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage in der BauNVO fehlt.
- Ein weiterer wahrscheinlicher Verstoß könnte in der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung liegen, weil den Erfordernissen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Umweltbelange vermutlich nicht ausreichend Rechnung getragen ist. Hierzu wurde von den Anwälten festgestellt, dass die Stadt Eisenach – anders als die meisten anderen Bebauungspläne, die ihnen aus anderen Zusammenhängen bekannt waren, - überhaupt Angaben zu den vorliegenden Umweltinformationen gemacht hat. Es bestehen aber Zweifel, ob diese so vollständig sind, wie die neuere – sehr strenge – Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dies verlangt. In einem Grundsatzurteil hat dieses herausgearbeitet, dass jede umweltrelevante Information in der Amtlichen Bekanntmachung im Sinne einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung bezeichnet sein muss.

II.

Grundlagen einer umweltrechtlichen Haftung

1. Bodenschutzrechtliche Verantwortlichkeit der Stadt Eisenach

Die Stadt Eisenach trifft keine *Verhaltensverantwortlichkeit* an der Entstehung der Altlast nach § 4 Abs. 1 BBodSchG.

Wohl aber könnte die Stadt Eisenach bodenschutzrechtlich als *frühere Grundstückseigentümerin* sanierungspflichtig sein, wenn die Grundstückssanierung nicht abgeschlossen wird. Nach § 4 Abs. 6 Satz 1 BBodSchG ist der frühere Eigentümer eines Grundstücks nämlich zur Sanierung verpflichtet, wenn er sein Eigentum nach dem 01.03.1999 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen musste. Da die Veräußerungen erst im Jahre 2005 stattfanden, liegen diese Tatbestandsvoraussetzungen hier vor.

Unabhängig davon und darüber hinaus würde die Stadt Eisenach eine Sanierungsverantwortlichkeit als *künftige Grundstückseigentümerin* dann treffen, wenn die Grundstückskaufverträge rückabgewickelt und das Grundstückseigentum zurückübertragen würde.

2. Wasserrechtliche Verantwortlichkeit

Darüber hinaus besteht eine wasserrechtliche Verantwortlichkeit insoweit, als aus dem Zustand des Grundstücks Gefahren für das Grundwasser erwachsen. Diese Verantwortlichkeit träge die Stadt Eisenach, wenn sie wieder Grundstückseigentümerin würde. Sie könnte dann entweder nach § 84 ThürWG mit Blick auf Ablagerungen, von denen Gefahren für die Gewässer zu besorgen sind, oder aus § 8 Abs. 2 Satz 1 PAG i.V.m. § 8 Abs. 1 PAG als Eigentümerin wegen von dem Eigentum ausgehender Gefahren in Anspruch genommen werden.

Als Folge dessen könnten etwa die derzeit anfallenden Überwachungskosten von Grundwasserschäden durch Eigenkontrolle mit zu tragen sein.

Eine Verhaltensverantwortlichkeit der Stadt Eisenach besteht hingegen nicht, weil sie Kontaminationen nicht hervorgerufen hat.

3. Keine Änderung durch das Freistellungsverfahren

Das Freistellungsverfahren ändert an den vorstehenden Verantwortlichkeiten nichts. Die Freistellung entlastet nur die Heinrich Becker GmbH als Adressaten, nicht die Stadt Eisenach. Diese profitiert nur mittelbar durch deren Sanierungsmaßnahmen.

4. Ergebnis

Die Stadt Eisenach trifft danach als frühere Grundstückseigentümerin die grundsätzlich unbeschränkte bodenschutzrechtliche Zustandsverantwortlichkeit. Sie trifft darüber hinaus dann eine wasserrechtliche Verantwortlichkeit, wenn sie wieder Grundstückseigentümerin würde und von diesem Grundstück weiterhin Gefahren ausgehen.

Der bestehende Restsanierungsbedarf beträgt nach den Sachverhaltsangaben derzeit für die Grundwasserüberwachung 0,4 Mio. Euro und für den Kontaminationsaufwand 1,25 Mio. Euro.

III.

Rechtsfolgen für das und aus dem Freistellungsverfahren

1. Anforderungen des Freistellungsbescheides

Der Freistellungsbescheid wirkt nicht zulasten der Stadt Eisenach, weil sie nicht Adressatin ist. Allerdings können die Stadt Eisenach mittelbare Folgen aus dem Freistellungsbescheid über das Zivilrecht treffen.

Zu den öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen derartiger Folgewirkungen des Freistellungsbescheides gegenüber der Heinrich Becker GmbH gelangt das Gutachten zu folgenden Erkenntnissen:

- Der Freistellungsbescheid ist gegenüber der Firma Heinrich Becker GmbH unter Nebenbestimmungen ergangen. Im Falle eines Scheiterns des Projektes „Tor zur Stadt“ kann dieser nicht abschließend umgesetzt werden. Es besteht dann ein Widerrufsrecht des Thüringer Landesverwaltungsamtes.
- Das Widerrufsrecht entsteht bereits mit Ablauf der Bindungsbindefrist am 31.12.2014. Diese kann zwar verlängert werden. Es besteht aber kein Anspruch darauf.

Im Falle des Widerrufs sind gemäß Ziffer 6 des Bescheides gewährte Leistungen zurückzuerstatten. Das umfasst die Zuwendungen zum Zwecke der Sanierungsmaßnahmen.

2. Zur Bestandskraft und Aufhebbarkeit des Freistellungsbescheides

Der Freistellungsbescheid ist zwar als solcher bestandskräftig. Er könnte sich aber als rechtswidrig erweisen. Voraussetzung für den Eintritt der Heinrich Becker GmbH in das Freistellungsverfahren der Stadt ist nämlich nach der Rechtsprechung zur Altlastenfreistellung nach dem Umweltrahmengesetz dreierlei:

- (1) Zum einen muss das Investitionsvorhaben ursprünglich bezeichnet gewesen sein,
- (2) Es muss ferner hinreichend konkretisiert sein, um rechtsnachfolgefähig zu sein und
- (3) Es muss schließlich dieses bezeichnete und hinreichend konkretisierte Vorhaben

fortgeführt werden.

Diese Voraussetzungen dürften hier nicht vorliegen:

- Das im ursprünglichen Freistellungsantrag bezeichnete Vorhaben wird nur über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan selbst und durch den mit zitierten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs konkretisiert. Dessen Ergebnis wurde seinerzeit nicht weiterverfolgt.
- Die Beschreibung des Inhalts der Vorstellungen der Stadt ist so weit gefasst, dass die fast alle Nutzungen der Baunutzungsverordnung mit einschließt. Das genügt dem Konkretisierungserfordernis nicht.
- Weder das Investitionsvolumen noch die zu schaffenden Arbeitsplätze sind in der Vorhabensbeschreibung bezeichnet. Das genügt nach der Rechtsprechung schon für sich genommen nicht. Danach spricht sehr viel dafür, dass der Freistellungsbescheid als rechtswidrig anzusehen ist. Er könnte danach zurückgenommen werden.

Die Rücknahme wäre allerdings nicht für die Vergangenheit zulässig, sondern nur für die Zukunft. Ein rechtswidriger begünstigender Verwaltungsakt darf nämlich für die Vergangenheit nicht zurückgenommen werden, soweit der Begünstigte auf den Bestand des Verwaltungsaktes vertraut hat und sein Vertrauen schutzwürdig ist (§ 48 Abs. 2 Satz 1 ThürVwVfG). Im Falle einer solchen Rücknahme für die Zukunft wären lediglich die noch ausstehenden Leistungen nicht mehr zu gewähren.

Die Rücknahme für die Zukunft steht einem Widerruf des Freistellungsbescheides wegen Verletzung von dessen Nebenbestimmungen für die Vergangenheit nicht entgegen. Die bereits gewährten Zuwendungen könnten in diesem Falle also gleichwohl zurückverlangt werden.

IV.

Rechtsfolgen für die Stadt Eisenach aus Vereinbarungen mit den Investoren

1. Denkbare Haftungssachverhalte der Stadt Eisenach gegenüber dem Altinvestor

a) **Ohne Rückforderungsbescheid kein zivilrechtliches Haftungsrisiko in Bezug auf "freigestellte" Sanierungsmaßnahmen**

Solange keine Rückforderung der im Rahmen der Freistellung gezahlten 7,39 Mio. Euro durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgt, können denklogisch bezüglich dieser zur Sanierung verwendeten Freistellungsbeträge auch keine Anspruch gegen die Stadt Eisenach geltend gemacht werden. Es fehlt insoweit ersichtlich an einem Schaden bzw. an vermögensrelevanten Verwendungen.

b) **Haftungsrisiko: Eigenanteilsregelung von 10 % gemäß Ziff. 6 des Freistellungsbescheids**

Bezüglich dieser vom Altinvestor geleisteten Sanierungskosten kommen im Weiteren zu untersuchende fiskalische Risiken für die Stadt Eisenach unabhängig von der Rückerstattung der "freigestellten" Sanierungskosten in Betracht.

c) **Zivilrechtliches Haftungsrisiko im Falle der Rückforderung der "freigestellten" Sanierungskosten**

Neben den im Rahmen des vorgesehenen Eigenanteils gezahlten Sanierungskosten sind zivilrechtliche Risiken der Stadt Eisenach zudem für den Fall zu überprüfen, dass der Altinvestor die im Rahmen der Freistellung erhaltenden Beträge in Höhe von 7,39 Mio. Euro netto an das Thüringer Landesverwaltungsamt zurückzuerstatten hätte.

aa) **Keine fiskalischen Risiken bei reiner Rücknahme des Freistellungsbescheides**

Wie bereits vorstehend ausgeführt, kann der Verwaltungsakt vorliegend nur für die Zukunft zurückgenommen werden. Als Folge dessen wären die bereits geleisteten und verwendeten 7.39 Mio. Euro netto für die abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen im Falle der (reinen) Rücknahme des Bescheides vom 18.08.2005 nicht zurückzuerstatten. Ansprüche gegen

die Stadt Eisenach bezüglich der für die Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Freistellung geleisteten Maßnahmen kämen dann nicht in Betracht.

bb) Fiskalische Risiken bei Widerruf des Freistellungsbescheides

Allerdings enthält der Freistellungsbescheid vom 18.08.2005 unter Ziffer II. 1. (S. 3) einen Widerrufsvorbehalt für den Fall, dass die Investitionen und die Errichtung der avisierten Vollzeitarbeit nicht abgeschlossen wurden. Gemäß Ziffer II. 6. (S. 4) können nach erfolgtem Widerruf die bereits gewährten Leistungen zurückverlangt werden.

2. Anspruch auf Verwendungsersatz, § 347 Abs. 2 BGB i.V.m. § 346 Abs. 1 BGB

Ein Anspruch auf Verwendungsersatz setzt zunächst einmal das Vorliegen eines vertraglichen Schuldverhältnisses voraus. Ein solches vertragliches Schuldverhältnis besteht vorliegend in Gestalt des am 20.01.2005 geschlossenen Grundstückskaufvertrages.

Des Weiteren setzt der Tatbestand des § 347 Abs. 2 BGB voraus, dass zwischen den Parteien ein **Rückgewährschuldverhältnis im Sinne des § 346 Abs. 1 BGB** entstanden ist bzw. entstehen kann. Im Falle der wirksamen Ausübung eines Rücktrittsrechtes wären gemäß § 346 Abs. 1 BGB die empfangenen Leistungen (Grundstücke/Kaufpreis) jeweils zurückzugewähren. Im Rahmen der Rückgewähr könnte der Alt-Investor dann gemäß § 347 Abs. 2 BGB auch den Ersatz von auf das Grundstück geleisteten notwendigen Verwendungen ersetzt verlangen.

Ein solches Rückgewährschuldverhältnis könnte nur dann entstehen, wenn ein wirksames vertragliches oder gesetzliches Rücktrittsrecht vom vorgenannten Grundstückskaufvertrag bestünde und dieses fristgerecht ausüben würde.

a) Bestehen eines Rücktrittsrechtes gemäß § 346 Abs. 1 BGB

aa) Vertragliches Rücktrittsrecht aus § 8 Abs. 1 des Notarvertrages

In § 8 Abs. 1 des notariellen Vertrages ist folgendes vertragliches Rücktrittsrecht vorgesehen:

"Der Käufer ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der als Anlage 1 im Entwurf beigefügte Widerspruchsbescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes nicht erlassen wird oder in seiner Endfassung

wesentliche, den Käufer belastende Abweichungen von dem vorliegenden Entwurf beinhaltet, die eine wirtschaftliche Verwertung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde. Sonstige Rücktrittsrechte bestehen nicht."

Kein vertragliches Rücktrittsrecht ohne Rücknahme oder Widerruf des Freistellungsbescheides

Erfolgt keine Rücknahme oder ein Widerruf des Widerspruchsbescheides des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 18.08.2005, liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des Rücktrittsrechtes nach § 8 Abs. 1 des Vertrages ersichtlich nicht vor.

(1) Rücktrittsrecht im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs

Etwas anderes kann allerdings dann gelten, wenn der Freistellungsbescheid widerrufen oder zurückgenommen werden sollte.

Betrachtet man die Regelung in § 8 Abs. 1 des notariellen Vertrages freilich wortlautgetreu, könnte man zunächst zu der Auffassung gelangen, dass auch im Falle des Widerrufs oder der Rücknahme des Freistellungsbescheides kein Rücktrittsrecht bestünde. Dem ausdrücklichen Wortlaut nach greift § 8 Abs. 1 nämlich nur dann, wenn der Freistellungsbescheid "nicht erlassen wird" oder "Abweichungen" beinhaltet.

Es ist deshalb zu prüfen, ob das Rücktrittsrecht aus § 8 Abs. 1 des notariellen Vertrages auch dann greift, wenn es zum (nachträglichen) Widerruf bzw. zur Rücknahme des Freistellungsbescheides kommt.

Nach § 157 BGB sind Verträge nicht nur wortlautgetreu, sondern so auszulegen wie Treu und Glauben es mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erfordern.

Eine ergänzende Vertragsauslegung ist nach der Rechtsprechung auch ausdrücklich im vorliegenden Fall eines formbedürftigen – notariell beurkundeten – Vertrages zulässig.

Sinn und Zweck der Vereinbarung des Rücktrittsrechtes in § 8 Abs. 1

des notariellen Vertrages lagen erkennbar darin, eine Rückabwicklung für den Fall zu ermöglichen, dass die von beiden Parteien erwartete Freistellung durch das Landesverwaltungsamt Thüringen im Hinblick auf die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen nicht erfolgen würde. Ausdrücklich haben die Parteien insoweit aber nur den Fall geregelt, dass das Landesverwaltungsamt den Freistellungsbescheid erst gar nicht erlässt. Die vertragliche Regelung in § 8 Abs. 1 des Vertrages kann gleichwohl nur so verstanden werden, dass die Parteien die dauerhafte Freistellung von den Kosten der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen als wesentliche Vertragsgrundlage angesehen haben und – für den Fall der nicht dauerhaften Freistellung – ein Rücktrittsrecht bestimmen wollten.

Eine ergänzende Auslegung des notariellen Vertrages vom 20.01.2005 ergibt, dass auch dann ein Rücktrittsrecht gemäß § 8 Abs. 1 des Vertrages besteht, wenn der Freistellungsbescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes nachträglich durch Rücknahme oder Widerruf beseitigt wird.

bb) Gesetzliches Rücktrittsrecht aus § 313 Abs. 1, 3 BGB ("Störung der Geschäftsgrundlage")

Darüber hinaus kommt – neben dem vertraglichen Rücktrittsrecht – auch ein gesetzliches Rücktrittsrecht aus § 313 Abs. 1, 3 BGB in Betracht.

Da der Alt-Investor, wie aus den kaufvertraglichen Regelungen ersichtlich, das Grundstück ausschließlich für das Projekt "Tor zur Stadt" nutzen wollte, ist auch nicht ersichtlich, dass andere – wie auch immer geartete – Vertragsanpassungen den Interessen beider Vertragspartner Rechnung tragen könnten. Demgemäß lässt sich – bei aller gebotenen Zurückhaltung angesichts der sehr restriktiven Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum vollständigen Wegfall des Vertragsverhältnisses – nicht ausschließen, dass sich der Altinvestor mit Erfolg vor einem Zivilgericht auch auf eine vollständige Beseitigung des Vertrages nach § 313 Abs. 1 BGB berufen könnte.

b) Ausschluss des Rücktrittsrechts wegen Weiterveräußerung

Ein etwaiges Rücktrittsrecht für den Fall des Widerrufs bzw. der Rücknahme des Freistellungsbescheides durch das Landesverwaltungsamt Thüringen ist auch in dem eher unwahrscheinlichen Fall, dass durch die zwischenzeitliche Einbringung und anschließende Weiterveräußerung eine Rückgewähr der Grundstücke rechtlich unmöglich sein sollte, nicht ausgeschlossen. Der Alt-Investor wäre dann alternativ zum Wertersatz statt der Rückkauflassung der Grundstücke verpflichtet. Die Höhe des zu leistenden Wertersatzes ist dann bei der Bemessung des zu leistenden Verwendungsersatzes zu berücksichtigen.

c) Ersatz notwendiger Verwendungen, § 347 Abs. 2 BGB

Da folglich die Voraussetzungen für die Ausübung des Rücktrittsrechtes im Falle des Widerrufs bzw. der Rücknahme des Freistellungsbescheides vorliegen, könnte der Altinvestor nach Erklärung des Rücktritts gemäß § 347 Abs. 2 BGB den Ersatz notwendiger Verwendungen auf den Kaufgegenstand verlangen.

Ob Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken als notwendige Verwendungen anzusehen sind, ist von der höchstrichterlichen Rechtsprechung bislang nicht ausdrücklich geklärt. Es sprechen aber, vorbehaltlich einer genaueren Prüfung der einzelnen durchgeführten Maßnahmen, durchaus Argumente dafür, die ausgeführten Sanierungsmaßnahmen als solche notwendige Verwendungen im Sinne des § 347 Abs. 2 Satz 1 BGB anzusehen sein.

d) Höhe des möglichen Verwendungsersatzanspruches

Unterstellt man die im Entwurf des städtebaulichen Vertrages vom 17.10.2013 unter Ziffer 6 genannten Sanierungskosten als angemessen, beliefen sich die im Wege des Verwendungsersatzanspruches aus § 347 Abs. 2 BGB mit Aussicht auf Erfolg geltend zu machenden Kosten auf bis zu **8,5 Mio. Euro netto** (7,39 Mio. Euro netto nebst "Eigenanteil" von 1,03 Mio. Euro netto). Dies gilt für den Fall der Rückkauflassung der verkauften Grundstücke an die Stadt Eisennach.

e) Ergebnis

Insbesondere im Fall der Rückforderung der im Rahmen des Freistellungsbescheides geleisteten Beträge durch das Thüringer Landesverwaltungsamt können erheblich fiskalische Risiken für die Stadt

Eisenach aufgrund von Verwendungsersatzansprüchen in einer Höhe von bis zu ca. 8,5 Mio. Euro entstehen.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die Stadt Eisenach aufgrund der zwischenzeitlichen Weiterveräußerung Verwendungsersatz leisten muss, ohne das Eigentum an dem Grundbesitz zurückzuerlangen.

3. Anspruch auf Schadensersatz des Alt-Investors wegen kaufvertraglicher Pflichtverletzung der Stadt Eisenach, § 280 Abs. 1 S. 1 BGB bzw. § 284 BGB

Eine kaufvertragliche Pflichtverletzung der Stadt Eisenach scheidet aus. In Ermangelung einer Pflichtverletzung scheidet auch ein Anspruch nach § 284 BGB (Ersatz vergeblicher Aufwendungen) aus.

4. Anspruch auf Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 1 S. 1 BGB

Eine Verpflichtung der Stadt Eisenach zu einer Vertragsanpassung, nach der noch ein Zahlbetrag an den Altinvestor zu leisten wäre, entspräche jedenfalls nicht den im Rahmen der Vertragsanpassung zu berücksichtigenden Interessen beider Vertragspartner und kommt daher nicht in Betracht.

V.

Rechtsfolgen für die Stadt Eisenach mit Blick auf den Neu-Investor

Vertragliche Ansprüche des Neu-Investors scheiden in Ermangelung eines schuldrechtlichen Vertragsverhältnisses mit der Stadt Eisenach aus.

Eigenständige fiskalische Risiken im Zusammenhang mit dem Neu-Investor bestehen aus zivilrechtlicher Sicht daher nicht.