



Verkündet am 09.01.2001
[redacted] Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

LANDGERICHT KÖLN

IM NAMEN DES VOLKES

GRUNDURTEIL

In dem Rechtsstreit

der **Stadt Bielefeld**, vertreten durch den Oberbürgermeister,
Neues Rathaus, Niederwall 23, 33602 Bielefeld,

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [redacted]
Stuttgart

g e g e n

die **Bundesrepublik Deutschland**, vertreten durch die Oberfinanz-
direktion Köln, diese vertreten durch den Oberfinanzpräsiden-
ten, Riehler Platz 2, 50668 Köln,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin [redacted] in Köln

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 14.11.2000
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht [redacted]
den Richter am Landgericht [redacted] und
den Richter [redacted]

f ü r R e c h t e r k a n n t :

Die Klage ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

T a t b e s t a n d :

Die Klägerin schloss am 25.07.1935 mit dem Deutschen Reichsfiskus einen Garnisonsvertrag im Hinblick auf die beabsichtigte Verlegung einer Garnison in die Stadt Bielefeld.

In den §§ 3 bis 6 des Vertrages verpflichtete sich die Klägerin zur Übereignung verschiedener Grundstücke sowie jeweils zur lastenfreien Grundstücksübertragung nebst Befreiung von den gegenwärtigen und künftigen Anliegerbeiträgen sowie der kostenfreien Erstellung von Versorgungsleitungen.

Streitgegenständlich ist das in § 6 des Vertrages erfasste Grundstück. Hierbei handelte es sich um ein Gelände an der Os-nigstraße von 7.815 m² Größe, das für den Bau eines Standortka-sinos vorgesehen war. Dieses Grundstück stand im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch im Eigentum eines Herrn [REDACTED]. Die Klä-gerin erwarb das Grundstück zu einem Kaufpreis von 29.306,25 RM. Am 05.12.35 ließ der Eigentümer das Grundstück unmittelbar an den Reichsfiskus auf, der am 30.03.36 als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde.

Gemäß § 2 des Vertrages sollten die in §§ 3 bis 6 übernommenen Verpflichtungen der Klägerin ausdrücklich „Gegenleistungen als Entgelt für die ihr und ihrer Bürgerschaft aus der Garnisonsbe-legung erwachsenen Vorteile“ sein.

In § 9 des Vertrages verpflichtete sich der Reichsfiskus, der Klägerin für die ihr aus der Übereignung der genannten Grundstücke erwachsenen Aufwendungen einen Betrag von 40.000,00 RM zu zahlen.

In § 13 des Vertrages war weiter ein Abfindungsanspruch für den Fall der Aufgabe der militärischen Nutzung mit folgendem Wortlaut vereinbart:

„Wenn das nach §§ 3-6 übereignete Gelände und die darauf errichteten Bauten nicht mehr militärischen Zwecken dienen sollten, verbleibt das Gelände im Eigentum des Reichs, jedoch ist in diesem Falle der Stadt eine Abfindung in Höhe des Wertes des Geländes und der dafür gemachten Aufwendungen zu gewähren. Die Aufwendungen des Reichs für die in den §§ 4 und 6 genannten Grundstücke werden dabei angerechnet.“

Das in § 6 genannte Gelände wurde wie vorgesehen bis zum Ende des Krieges als Standortkasino von der Wehrmacht genutzt. Im Jahr 1945 nahmen die britischen Streitkräfte das Gelände in Anspruch. Sie gaben die militärische Nutzung zum 30.06.94 auf. Das Gelände wird seit dieser Zeit nicht mehr militärisch genutzt.

Mit Schreiben vom 27.12.57 an die Klägerin erklärte die Bundesvermögensstelle Bielefeld im Namen der Beklagten, dass diese als Vermögens- und Aufgabennachfolgerin des Deutschen Reiches im Sinne des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes vom 05.11.57 an dem am 25.07.35 abgeschlossenen Vertrag über die Freiheit der übereigneten Grundstücke von gegenwärtigen und künftigen Anliegerbeiträgen festhalte und Erfüllung fordere.

Die Geländefläche veränderte sich nach Abschluss des Garnisonsvertrages durch Rückübertragung kleinerer Teilflächen an die Klägerin geringfügig. Das Gelände umfasst heute eine Fläche von 7.161 m². Davon entfallen 3.116 m² auf das Vorderland und 4.045 m² auf das Hinterland.

Die Gesamtfläche der gemäß §§ 3 bis 6 übertragenen Grundstücke, die kein einheitliches Gelände bilden, belief sich auf ca. 40,07 Hektar. Auf die streitgegenständliche Fläche entfällt dabei ein Anteil von etwa 5 %. Die übrigen Flächen werden auch heute noch militärisch genutzt.

Die Klägerin machte mit Schreiben vom 04.04.95 gegenüber der Oberfinanzdirektion Münster für das streitgegenständliche Gelände einen Abfindungsanspruch gemäß § 13 des Garnisonsvertrages in Höhe von 2.057.230,00 DM geltend.

Bereits im Jahr 1958 hatte die Klägerin wegen des streitgegenständlichen Geländes einen Abfindungsanspruch nach § 13 des Garnisonsvertrages klageweise geltend gemacht, war dabei jedoch in allen drei Instanzen unterlegen mit der Begründung, dass durch die Übernahme des Geländes durch die britischen Streitkräfte die militärische Nutzung noch nicht entfallen sei.

Durch notariellen Vertrag vom 12.07.96 verkaufte die Beklagte das streitgegenständliche Gelände zusammen mit anderen Flächen für insgesamt 3.500.000,00 DM.

Aufgrund eines am 29.08.96 beschlossenen Bebauungsplans ist das Gelände als Mischgebiet bzw. teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 29.01.99 verlangte die Klägerin nochmals Zahlung. Zuletzt lehnte die Oberfinanzdirektion Köln die Zahlung einer Abfindung mit Schreiben vom 14.01.00 ab.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass durch die Aufgabe der Nutzung durch die britischen Streitkräfte die Tatbestandsvoraussetzungen eines Abfindungsanspruchs gemäß § 13 des Garnisonsvertrages nunmehr erfüllt seien. Diese Abfindung könne bereits dann verlangt werden, wenn - wie im vorliegenden Fall - die militärische Nutzung auf Teilflächen der übereigneten Grundstücke

endgültig beendet sei. Die Parteien hätten ausschließen wollen, dass die Beklagte Grundstücke veräußert, ohne hierfür eine Gegenleistung in Höhe des Grundstückswertes erbringen zu müssen.

Der Abfindungsanspruch sei auch entgegen § 1 AKG nicht erloschen, da hier sowohl § 7 als auch § 9 AKG als Ausnahmetatbestände einschlägig seien.

Entgegen der Formulierung in § 2 des Vertrages seien die mittelbaren wirtschaftlichen Vorteile der Stationierung keine Gegenleistung für die Übereignung der Grundstücke. Vielmehr sei der streitgegenständliche Abfindungsanspruch eine vertraglich vereinbarte Gegenleistung für die Übereignung der Grundstücke im Sinne von § 7 Abs. 1 S. 1 AKG.

Darüber hinaus falle der Abfindungsanspruch auch unter § 9 Abs. 1 AKG, denn er stelle ein Entgelt für die Übereignung des streitgegenständlichen Grundstücks dar. Der Abfindungsanspruch sei zu verstehen als Kaufpreiszahlung in Höhe des Grundstückswertes, die aber erst nach Beendigung der militärischen Nutzung fällig geworden sei.

Die Klägerin ist der Ansicht, Gegenstand des Abfindungsanspruchs sei der Grundstückswert im Zeitpunkt des Wegfalls der militärischen Nutzung. Hierzu behauptet sie, der Verkehrswert belaufe sich nach der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.94 auf 270,00 DM/m² für das Vorderland und 300,00 DM/m² für das Hinterland, woraus sich der klageweise geltend gemachte Abfindungsanspruch errechne.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 2.054.820,00 DM nebst 4 % Zinsen hieraus für dem Zeitraum vom 05.02.1999 bis zum 30.04.2000 sowie 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz nach dem Diskontsatz-Überleitungsgesetz seit dem 01.05.2000 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass bereits die tatbestandlichen Voraussetzungen des Abfindungsanspruchs gemäß § 13 des Vertrages nicht erfüllt seien. Eine Auslegung des Vertrages unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessenlage ergebe, dass nur die Gesamtbeendigung der militärischen Nutzung hinsichtlich aller in §§ 3 bis 6 übereigneten Grundstücke, durch die der Klägerin die wirtschaftlichen Vorteile entzogen würden, nach dem Parteiwillen den Abfindungsanspruch habe auslösen sollen. Dagegen könne - wie im vorliegenden Fall - die Beklagte einzelne Flächen der militärischen Nutzung entziehen und auch veräußern, ohne den Abfindungsanspruch auszulösen. Die Klägerin ziehe auch heute noch aus den verbleibenden 95 % der weiterhin militärisch genutzten Flächen die mittelbaren wirtschaftlichen Vorteile.

Die Beklagte ist weiter der Ansicht, ein etwaiger Abfindungsanspruch sei jedenfalls gemäß § 1 AKG erloschen, da weder § 7 noch § 9 AKG einschlägig seien.

§ 7 AKG finde keine Anwendung, weil die Abfindung keine Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückseigentums im Sinne der erforderlichen synallagmatischen Verknüpfung von Leistungspflichten sei. Darüber hinaus habe die Klägerin den Vertrag bereits vor dem 01.08.45 vollständig erfüllt.

§ 9 AKG sei ebenfalls nicht einschlägig. Der Abfindungsanspruch sei kein Entgelt für die Übereignung des Grundstücks bzw. die Belassung des Eigentums nach Aufgabe der militärischen Nutzung, da es auch insoweit an der erforderlichen synallagmatischen Verknüpfung fehle. Die Abfindung sei lediglich eine Entschädigung für die negativen wirtschaftlichen Folgen einer etwaigen Beendigung der militärischen Nutzung.

Schließlich macht die Beklagte geltend, dass - bei unterstelltem Bestehen des Abfindungsanspruchs - ohnehin nur die Wertverhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgeblich sein könnten.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Da der geltend gemachte Anspruch nach Grund und Betrag streitig ist, konnte die Kammer über den Grund vorab entscheiden (§ 304 ZPO).

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung einer Abfindung für das streitgegenständliche Grundstück gemäß § 13 des Garnisonsvertrages vom 25.07.1935 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes (AKG) vom 05.11.1957. Die Abfindung bemisst sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Wegfalls der militärischen Nutzung.

1.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Abfindungsanspruchs gemäß § 13 des Garnisonsvertrages liegen vor.

Danach steht der Klägerin ein Abfindungsanspruch zu, wenn das nach §§ 3 bis 6 des Garnisonsvertrages übereignete Gelände und die darauf errichteten Bauten nicht mehr militärischen Zwecken dienen. Das streitgegenständliche Grundstück wurde gemäß § 6 des Garnisonsvertrages an den Deutschen Reichsfiskus übereignet. Unstreitig wurde die militärische Nutzung dieses Geländes durch die britischen Streitkräfte zum 30.06.1994 endgültig beendet.

Dem steht nicht entgegen, dass das streitgegenständliche Grundstück nur etwa 5 % des ursprünglich militärisch genutzten Geländes einnimmt. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist die Vertragsklausel nicht in der Weise auszulegen, dass ein Abfindungsanspruch erst dann entstehen soll, wenn sämtliche übereigneten Flächen nicht mehr militärischen Zwecken dienen. Eine Auslegung der Vertragsklausel nach dem Wortlaut und der Interessenlage der Parteien ergibt, dass eine Abfindung bereits dann verlangt werden kann, wenn - wie im vorliegenden Fall - die militärische Nutzung auf einzelnen der übereigneten Grundstücke endgültig beendet wird. Der Wortlaut der Vereinbarung ist nicht eindeutig. Der Konditionalsatz „wenn das nach §§ 3-6 übereignete Gelände“ lässt sich zwanglos auch so verstehen, dass die Bedingung für jedes einzelne der in getrennten Paragraphen aufgeführten Grundstücke getrennt eintreten kann. Für die Auslegung der Vereinbarung kommt es deshalb gemäß §§ 133, 157 auf den mit der Vereinbarung verfolgten Zweck und die Interessenlage der Parteien an. Vertragsbestimmungen sind so auszulegen, dass sie nicht einseitig die Interessen einer Partei durchsetzen, sondern die Interessen beider Parteien angemessen berücksichtigen (vgl. nur Palandt, 59. A. 2000, § 133 BGB, Rz. 21). Vertragszweck war es, dem Deutschen Reich kostenlos Grundstücke für die Einrichtung einer Garnison zur Verfügung zu stellen, um im Gegenzug von den mit der Garnisonseinrichtung verbundenen wirtschaftlichen Vorteilen profitieren zu können. Danach entspricht es der Interessenlage beider Parteien, den Abfindungsanspruch entstehen zu lassen, wenn und soweit diese wirtschaftlichen Vorteile entfallen. Die Auslegung der Vertragsklausel im Sinne der Beklagten würde zu einer unangemessenen Benachteiligung der Klägerin führen. Würde man dieser Auslegung folgen, könnte die Beklagte, unterstellt, sie würde nur auf einer völlig untergeordneten Teilfläche die militärische Nutzung aufrecht erhalten, die übrigen Flächen gewinnbringend veräußern, ohne den Abfindungsanspruch zur Entstehung gelangen zu lassen. Dies widerspricht einem angemessenen Interessenausgleich.

2.

Der Abfindungsanspruch aus § 13 des Garnisonsvertrages ist auch noch nicht erloschen.

Das Schicksal des geltend gemachten Anspruchs richtet sich nach dem Allgemeinen Kriegsfolgengesetz (AKG) vom 05.11.1957 (BGBl. I, S. 1747). Abweichend von dem in § 1 Abs. 1 AKG geregelten Grundsatz, wonach Ansprüche gegen das Deutsche Reich erloschen sind, kann der Abfindungsanspruch noch geltend gemacht werden, weil die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 AKG vorliegen.

Zu erfüllen sind gemäß § 7 Abs. 1 S. 1 AKG Ansprüche aus (a) einem gegenseitigen Vertrag, den (b) ein in § 1 Abs. 1 genannter Rechtsträger vor dem 1. August 1945 geschlossen hat und der (c) bis zu diesem Zeitpunkt von dem anderen Vertragsteil nicht vollständig erfüllt war, wenn (d) der an dem Vertrag beteiligte Rechtsträger oder dessen Vermögens- oder Aufgabennachfolger nach dem 31. Juli 1945 und vor dem Inkrafttreten des AKG die Erfüllung des Vertrages verlangt oder eine Leistung oder Teilleistung als Erfüllung angenommen oder in sonstiger Weise erklärt hat, dass er an dem Vertrag festhalte.

a)

Bei dem Garnisonsvertrag handelt es sich um einen gegenseitigen Vertrag im Sinne des § 7 Abs. 1 S. 1 AKG.

Gegenseitige Verträge sind solche, deren Wesen darin besteht, dass aus ihnen notwendigerweise für beide Teile Leistungspflichten erwachsen, die sich gegenseitig bedingen, von denen also die eine um der anderen willen eingegangen wird. Leistung und Gegenleistung müssen in einem derartigen Abhängigkeitsverhältnis zueinander stehen, dass jede Seite ihre Verpflichtung mit Rücksicht auf diejenige der Gegenseite übernimmt (vgl. Féaux de la Croix, Kommentar zum Allgemeinen Kriegsfolgengesetz, Stuttgart 1959).

Entgegen der Ansicht der Beklagten kommt es hier nicht darauf an, ob der Abfindungsanspruch eine Gegenleistung für die Über-eignung der Grundstücke im Sinne einer erst nach Beendigung der militärischen Nutzung fällig werdenden Kaufpreiszahlung ist.

Entscheidend ist, dass durch den Garnisonsvertrag ein Dauer-schuldverhältnis begründet wurde, das von der Klägerin bis zur Beendigung der militärischen Nutzung am 30.06.1994 auch erfüllt wurde. Neben der Übereignung der im Vertrag genannten Grund-stücke schuldete die Klägerin auch die Freistellung von gegen-wärtigen und künftigen Anliegerbeiträgen (vgl. § 6 Abs. 3 des Garnisonsvertrages). Mit Schreiben vom 27.12.1957 an die Kläge-rin hat die Bundesvermögensstelle Bielefeld im Namen der Be-klagten erklärt, dass diese als Vermögens- und Aufgabennachfol-ger des Deutschen Reiches im Sinne des Allgemeinen Kriegsfol-gengesetzes an dem Garnisonsvertrag vom 25.07.1935 festhält, und ausdrücklich die Erfüllung des Vertrages gefordert. Daraus folgt, dass auch die Beklagte ihrerseits die übernommenen ver-traglichen Verpflichtungen, insbesondere die Verpflichtung nach § 13, zu erfüllen hat. Dies gilt umso mehr, als die Beklagte - entsprechend dem Vertragsinhalt - Eigentümerin des Grundstücks geblieben ist und dieses gewinnbringend veräußert hat. Eine Aufrechterhaltung des Vertrages ist nur insgesamt möglich.

Folgte man der Ansicht der Beklagten, könnte diese, was sie auch unstreitig getan hat, auf der Erfüllung ihrer vertragli-chen Ansprüche bestehen, ohne andererseits an ihre vertragli-chen Pflichten gebunden zu sein. Dies widerspricht dem Sinn der gesetzlichen Regelung des § 7 AKG.

Die beiderseitigen vertraglichen Verpflichtungen stehen daher in einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis. Die Klägerin hat ihre Verpflichtung zur Grundstücksübertragung und Freistel-lung von Anliegerbeiträgen im Hinblick darauf übernommen, dass die Beklagte bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen ihre Pflicht zur Abfindungszahlung erfüllt. Dieser gegenseitige Vertrag im Sinne von § 7 Abs.1 AKG wurde durch das Erfüllungs-

verlangen der Beklagten aufrecht erhalten. Wäre die Klägerin nach dem Erfüllungsverlangen der Beklagten, wie § 8 Abs. 1 AKG erlaubt hätte, von dem Vertrag zurückgetreten, hätte dieser gemäß § 8 Abs. 3 AKG rückabgewickelt werden müssen, was möglicherweise zu einer Rückübereignung der Grundstücke geführt hätte. Das Nichtgebrauchmachen von diesem Rücktrittsrecht hat zur Folge, dass der Vertrag insgesamt fortbesteht und von beiden Vertragsparteien vollständig zu erfüllen ist.

b)

Diesen Vertrag hat der Deutsche Reichsfiskus als ein in § 1 Abs. 1 AKG genannter Rechtsträger am 25.07.1935 und damit vor dem 1. August 1945 geschlossen.

c)

Zu diesem Zeitpunkt hatte der andere Vertragsteil, also die Klägerin, den Vertrag auch noch nicht vollständig erfüllt. Wie bereits oben dargestellt, war die Klägerin u.a. dazu verpflichtet, die Freiheit von gegenwärtigen und künftigen Anliegerbeiträgen zu gewährleisten (vgl. § 6 Abs. 3 des Garnisonsvertrages). Diese Pflicht bestand über den genannten Stichtag des 1. August 1945 hinaus fort und wurde erfüllt.

d)

Die Beklagte hat schließlich auch nach dem 31. Juli 1945 und vor Inkrafttreten des AKG am 1. Januar 1958 die Erfüllung des Vertrages verlangt. Mit Schreiben vom 27.12.1957 an die Klägerin hat die Bundesvermögensstelle Bielefeld im Namen der Beklagten erklärt, dass diese als Vermögens- und Aufgabennachfolger des Deutschen Reiches im Sinne des Allgemeinen Kriegsfolgenrechts an dem Garnisonsvertrag vom 25.07.1935 festhält, und ausdrücklich die Erfüllung des Vertrages gefordert.

3.

Der Abfindungsanspruch besteht gegen die Beklagte als Rechtsnachfolgerin des Deutschen Reichsfiskus als damaliger Vertragspartner.

4.

Maßgebend für die Höhe des Zahlungsanspruchs der Klägerin ist der Grundstückswert im Zeitpunkt der Beendigung der militärischen Nutzung. Dies ergibt die Auslegung des § 13 des Garnisonsvertrages. Zum einen sollte der Abfindungsanspruch erst nach Beendigung der militärischen Nutzung entstehen. Bereits daraus folgt, dass der Wert in diesem Zeitpunkt der Anspruchsentstehung maßgeblich ist. Im übrigen sollte sich der Abfindungsanspruch um die während der Dauer der militärischen Nutzung vorgenommenen Aufwendungen für das Gelände mindern. Solche Aufwendungen wurden bis zur Beendigung der militärischen Nutzung getätigt. Die Auslegung dieser Anrechnungsbestimmung ergibt, dass die Vertragsparteien auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Beendigung der militärischen Nutzung abstellen wollten.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte das Grundstück zum heutigen Verkehrswert veräußert hat. Auch nach Beendigung der militärischen Nutzung sollte das Grundstückseigentum beim Deutschen Reichsfiskus verbleiben. Die Verfügungsgewalt über die Grundstücke war nach dem Vertragsinhalt nicht eingeschränkt, insbesondere sollte das Reich zu einem Verkauf der Grundstücke berechtigt sein. Von diesem Recht hat die Beklagte schließlich auch Gebrauch gemacht, als sie das streitgegenständliche Grundstück im Jahr 1996 für ca. 3,5 Mio. DM veräußert hat.

Entgegen der Ansicht der Beklagten ist § 9 Abs. 1 S. 3 AKG, der auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses abstellt, auf den streitgegenständlichen Abfindungsanspruch nicht anwendbar. Diese Vorschrift bezieht sich nur auf Ansprüche, die nicht auf Geld oder einen Wertausgleich in Geld gerichtet sind.

