

Ergebniszusammenfassung
der
Gutachterlichen Stellungnahme
zu
dem Bestehen eines Rücktrittsrechtes des
Landkreis(es) Rotenburg (Wümme)
auf Grundlage des Grundstückskaufvertrages
mit der Kriete Kaltrecycling GmbH
vom 29. Januar 2010 sowie möglicher Schadensersatz-
sprüche aufgrund der Ausübung des Rücktrittsrechtes

erstellt im Auftrag des
Landkreises Rotenburg (Wümme)
Hopfengarten 2
27356 Rotenburg (Wümme)

erstattet von

Rechtsanwalt Dr. Kurt Luka, LL.M.,

Rechtsanwalt Johan van der Veer, LL.M.
Fachanwalt für Versicherungsrecht

und

Rechtsanwalt Dr. Andreas Wolowski, LL.M.
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Hamburg, im Juni 2019

Es sprechen gute Argumente dafür, dass dem Landkreis Rotenburg (Wümme) ein Rücktrittsrecht nach § 12 GKV über den 29. Januar 2015 hinaus zusteht und dieses auch heute noch durchsetzbar ist. Mit einer Auslegung des Grundstückskaufvertrags kommt man zu dem Ergebnis, dass nach § 12 GKV das Rücktrittsrecht nur dann entfallen wäre, wenn bis zum 29. Januar 2015 eine bestandskräftige oder rechtskräftig bestätigte Bodendeponiegenehmigung vorgelegen hätte, was nicht der Fall ist. Die Ausübung des Rücktrittsrechts ist jedoch mit gewissen Schadensersatzrisiken verbunden.

Das größte Schadensersatzrisiko entsteht, wenn im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung eines seitens des Landkreises Rotenburg (Wümme) erklärten Rücktritts festgestellt werden sollte, dass dieser doch unwirksam sein sollte und die Kriete Kaltrecycling deswegen ihrerseits wirksam den Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag erklären kann und im Anschluss Schadensersatz statt der Leistung fordert.

Ein Rücktritt der Kriete Kaltrecycling GmbH im Falle eines unwirksam erklärten Rücktritts seitens des Landkreises Rotenburg (Wümme) kann sich sowohl aus § 323 Abs. 4 BGB, als auch aus § 324 BGB ergeben. Die Tatbestandsvoraussetzungen von § 323 Abs. 4 BGB könnten vorliegen, weil der Notar die Eigentumsübertragung, die in § 9 GKV geregelt ist, nicht mehr vornehmen wird, wenn der Landkreis Rotenburg (Wümme) den Rücktritt erklärt. Dies würde bedeuten, dass der Kriete Kaltrecycling GmbH zu Unrecht die Übertragung des Eigentums verwehrt werden würde, selbst wenn die Kriete Kaltrecycling GmbH den Kaufpreis zahlt und damit der Eigentumsübertragungsanspruch fällig wird. Aufgrund der künftigen Erfüllungsverweigerung ist ein Rücktrittsrecht vertretbar.

Darüber hinaus ist es vertretbar, dass der Kriete Kaltrecycling GmbH ein Rücktrittsrecht gemäß § 324 BGB, aufgrund der unwirksamen Rücktrittserklärung seitens des Landkreises Rotenburg (Wümme) zusteht. Voraussetzung ist, dass der Kriete Kaltrecycling GmbH ein weiteres Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist, was mit Blick auf künftige Investitionen und das laufende Gerichtsverfahren denkbar erscheint. Wenn die Kriete Kaltrecycling GmbH sich jedoch gemäß § 324 BGB vom Grundstückskaufvertrag lösen will, muss sie zunächst den Landkreis Rotenburg (Wümme) auffordern, zur Vertragstreue zurückzukehren und insbesondere die aus Sicht der Kriete Kaltrecycling GmbH unwirksame Rücktrittserklärung „zurückzunehmen“.

Wenn die Kriete Kaltrecycling GmbH wirksam vom Grundstückskaufvertrag zurücktreten kann, besteht ein hohes Risiko, dass der Kriete Kaltrecycling GmbH zugleich ein Schadensersatz statt der Leistung gemäß §§ 281, 282 BGB dem Grunde nach zusteht. Ein Schadensersatzanspruch statt der Leistung, gerichtet auf das positive Interesse, würde voraussetzen, dass die Kriete Kaltrecycling GmbH darlegen und

beweisen kann, dass eine rechtskräftige Bodendeponiegenehmigung erteilt und die Deponie gewinnbringend hätte betrieben werden können.

Alternativ zum Schadenersatzanspruch statt der Leistung besteht die Möglichkeit, dass die Kriete Kaltrecycling GmbH ein Aufwendungsersatzanspruch gemäß § 284 BGB geltend macht. Zu beachten ist jedoch, dass bei einem Aufwendungsersatzanspruch gemäß § 284 BGB der Landkreis Rotenburg (Wümme) die Darlegungs- und Beweislast dafür trägt, dass sich die Aufwendungen der Kriete Kaltrecycling GmbH nicht amortisiert und insbesondere keine rechtskräftige Genehmigung erteilt worden wäre. Es liegt daher eine andere Beweislastverteilung als bei § 281 BGB vor.

Im Übrigen wird das Schadenersatzrisiko wegen eines seitens des Landkreises Rotenburg (Wümme) unnötig verzögerten oder unwirksamen Rücktritts als gering eingestuft. Soweit die Kriete Kaltrecycling GmbH zusätzliche außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten zur Abwehr des unberechtigten Rücktrittsverlangens behauptet, dürfte der Anspruch unbegründet sein. Sofern ein Gericht feststellt, dass der Rücktritt verzögert erklärt wurde, ist aktuell nicht ersichtlich, welche kausalen Schäden/Aufwendungen hierdurch entstanden sind.

Die Weigerung des Landkreises Rotenburg (Wümme), die seitens der Kriete Kaltrecycling GmbH beantragten Baulasten einzutragen, begründet keinen Schadenersatzanspruch der Berechtigten gegenüber dem Landkreis Rotenburg (Wümme); es fehlt zumindest an einem kausalen Schaden.

Schadenersatzansprüche der Kriete Kaltrecycling GmbH gegen den Landkreis Rotenburg (Wümme) infolge des Verfahrens zum Naturschutzgebiet „Haaßeler Bruch“ werden diesseits nicht gesehen.