

Mündliche Zusagen einer Gemeinde sind nicht ausreichend – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts Köln (OLG Köln) vom 03.12.2019, 14 U 25/19

I.

Gemeinden können gegenüber Bürger vielfältige Erklärungen abgeben: Sei es, dass die Gemeinde eine Baugenehmigung erteilen soll oder sei es das Grundstücke oder Baumaschinen der Gemeinde gekauft werden sollen. Nicht selten gibt die Gemeinde in Person des Bürgermeisters oder eines sonstigen Vertreters Erklärungen ab. Hier stellt sich die Frage, ob diese rechtsverbindlich sind. Die Entscheidung des OLG Köln verdeutlicht noch einmal, dass mündliche Aussagen der Gemeinde nicht sicher sind.

II.

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Rehaklinik. Hierzu gehört auf einem selbstständigen Grundstück ein leerstehendes ehemaliges Schwestern- und Personalhaus. Die Klägerin hatte eine Abbruchgenehmigung für dieses Gebäude. Im September 2014 begann sich die beklagte Gemeinde aber für das Schwestern- und Personalhaus zu interessieren, um dort Flüchtlinge unterzubringen. Zwischen den Parteien war streitig, ob der Bürgermeister der beklagten Gemeinde bei einem Ortstermin mündlich zugesagt hatte, die der Klägerin entstehenden Kosten zu ersetzen, wenn diese auf einen Abbruch verzichte.

Die Klägerin macht mit der vorliegenden Klage rund EUR 231.006,00 für Kosten geltend, die ihr wegen des unterlassenen Abbruchs entstanden sind. In allen Instanzen ist die Klage zurückgewiesen worden. Die mündliche Aussage des Bürgermeisters wäre selbst dann keine Anspruchsgrundlage, wenn dieser wie von der Klägerin behauptet sich verpflichtet hätte, die Kosten durch die Gemeinde zu übernehmen. Eine solche Erklärung hätte schriftlich erfolgen müssen und gehöre auch nicht zur laufenden Verwaltung.

III.

1.

Eine Gemeinde kann in vielfältiger Weise in Rechtsbeziehungen zum Bürger treten. Die Gemeinde kann sich dazu entschließen ein Grundstück oder Baumaschinen zu kaufen oder zu verkaufen. Ebenso kann sie z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erklären, auf die Einhaltung bestimmter Abstandsflächen zu verzichten. In all diesen Fällen stellt sich die Frage, ob Zusicherungen der Gemeinde wirksam sind.

2.

In der besprochenen Entscheidung hat das OLG Köln auf § 64 Abs. 1 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen abgestellt, um die Unwirksamkeit einer eventuellen Zusicherung des Bürgermeisters zu begründen. Dieser sieht vor, dass Verpflichtungserklärungen der Gemeinde schriftlich erfolgen müssen. Für das Saarland gilt entsprechendes nach § 62 des kommunalen Selbstverwaltungsgesetzes.

Mündliche Verpflichtungserklärungen einer Gemeinde sind daher grundsätzlich nicht ausreichend. Eine Ausnahme gilt nur für Erklärungen in Geschäften der laufenden Verwaltung. Laufende Verwaltung liegt aber nur vor, wenn ein Geschäft gegeben ist, welches nach Regelmäßigkeit und Häufigkeit zu den üblichen Geschäften gehört und dessen Erledigung nach festgelegten Grundsätzen auf eingefahrenen Gleisen erfolgt. Dies zeigt, dass auf diese Ausnahme nicht vertraut werden kann.

3.

Eine Gemeinde kann nicht nur eine Erklärung abgeben, mit der sie sich selber verpflichtet. Die Gemeinde kann auch erklären, einen Verwaltungsakt zu erlassen bzw. zu unterlassen. Zum Beispiel

kann die Gemeinde erklären, eine Baugenehmigung zu erteilen, bei der auf die Einhaltung bestimmter Vorschriften (zum Beispiel Abstandsflächen) verzichtet wird. Die Vorschriften zum Verwaltungsverfahren in den Bundesländern sehen auch hier vor, dass eine solche Zusicherung schriftlich erfolgen muss (für das Saarland § 38 Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz). Ebenso kann der Zeitpunkt einer schriftlichen Zusicherung verfrüht sein. Sind noch weitere Beteiligte anzuhören (insbesondere Nachbarn) oder andere Behörden (etwa die Naturschutzbehörde) kann die Zusicherung erst ergehen, wenn diese Anhörungen erfolgt sind.

IV.

Verpflichtungserklärungen einer Gemeinde oder Zusicherungen müssen schriftlich ergehen, mündliche Erklärungen sind nicht ausreichend. Auch der Zeitpunkt einer Erklärung kann wesentlich sein. Ob im Einzelfall eine bestimmte Erklärung der Gemeinde ausreichend ist sollte juristisch geprüft werden, um später keine rechtlichen Nachteile zu erleiden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.