



# VERWALTUNGSGERICHT KOBLENZ

## URTEIL

### IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

\*\*\*

w e g e n      Baurechts

hat die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 6. Dezember 2023, an der teilgenommen haben

Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht Theobald  
Richterin am Verwaltungsgericht Weber  
Richterin Lewentz  
ehrenamtlicher Richter Kaufmann Fellenzer  
ehrenamtlicher Richter Rentner Krämer

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner 300.000,-- € nebst Zinsen i.H.v. 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 9. Dezember 2020 an den Kläger zu zahlen.

Die Beklagten haben die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand**

Die Beteiligten streiten um die Zahlung einer Vertragsstrafe.

Bei dem Kläger handelt es sich um einen Planungsverband der Ortsgemeinde A<sup>\*\*\*</sup>, der Stadt B<sup>\*\*\*</sup> und der Verbandsgemeinde C<sup>\*\*\*</sup>. Er nimmt anstelle der Verbandsmitglieder die Aufgabe der Bauleitplanung für in seiner Satzung vom 17. November 2016 näher bestimmte Grundstücke im Bereich des Loreley-Plateaus wahr. Darüber hinaus trifft er insbesondere die im Zusammenhang mit der Sicherung der Bauleitplanung zu treffenden Entscheidungen. Der Bürgermeister der Verbandsgemeinde C<sup>\*\*\*</sup> ist ausweislich der Satzung der geborene Verbandsvorsteher. Erklärungen, durch die der Planungsverband verpflichtet werden soll, sind vom Verbandsvorsteher zu unterzeichnen.

Der Kläger beschloss am 4. September 2013 und am 12. Mai 2015 eine Änderung des Bebauungsplans „Loreley“. Der Bebauungsplan „3. Änderung Loreley“ trat am 8. Dezember 2017 in Kraft. Darin wurden insbesondere eine Fläche als Sonderge-

biet für die Errichtung eines Hotels sowie einzuhaltende Lärmpegelbereiche festgesetzt. Für die Änderung des Bebauungsplans fielen beim Kläger Planungskosten i.H.v. 129.878,45 € an.

Der Kläger und die Beklagte zu 1) schlossen am 20. Dezember 2016 eine städtebauliche Vereinbarung, welche die Realisierung eines Hotelbauvorhabens durch die Beklagte zu 1) auf dem Loreley-Plateau zum Gegenstand hat. Für den Kläger unterzeichnete der Bürgermeister der Verbandsgemeinde C\*\*\* den Vertrag. Seiner handschriftlichen Unterschrift wurde der Zusatz „Planungsverband C\*\*\* (Bürgermeister)“ beigefügt, daneben befindet sich ein Stempel des Planungsverbandes.

In dem Vertrag heißt es auszugsweise:

„§ 5 Verpflichtung zur Einholung einer Baugenehmigung/Bauverpflichtung/Gestaltungsvorgaben

1.

Der Investor verpflichtet sich, innerhalb von 36 Monaten ab Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplans „3. Änderung des Bebauungsplans Loreley“ für einen Hotelbau mit mindestens 220 Betten und der Kategorie „4 Sterne“ (Einordnung nach dem Qualitätsmaßstab des DEHOGA) innerhalb der Sondergebietsfläche Hotel bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde durch Vorlage vollständiger und genehmigungsfähiger Antragsunterlagen die Erteilung einer Baugenehmigung zu beantragen. Kommt der Investor dieser Pflicht zur Bauantragstellung nicht fristgerecht nach, hat er für jeden angefangenen Monat der Überschreitung der Frist eine Vertragsstrafe i.H.v. 15.000,00 €, höchstens jedoch eine Vertragsstrafe von insgesamt 300.000,00 € an den Planungsverband zu zahlen. Die Vertragsstrafe entsteht mit Ablauf der vereinbarten Frist. Einer Mahnung oder Abmahnung bedarf es nicht.

2.

Der Planungsverband wird bis spätestens zum 01.07.2018 unter der Leitung von Herrn Prof. D\*\*\* eine Projektbeschreibung und eine Baumaterialienliste erarbeiten lassen, die Gestaltungsvorgaben zu der Fassadengliederung des Hotelbauvorhabens sowie Baumaterialien und Farben der äußeren Wände sämtlicher baulicher Anlagen einschließlich Außenanlagen im Sondergebiet Hotel beinhaltet. Diese Gestaltungsvorgaben werden Inhalt des vorliegenden Vertrages und sind vom Investor in seinen gemäß § 5 Abs. 1 zu stellenden Bauantrag zu übernehmen. [...]

§ 6 Schlussbestimmungen

[...]

6.

Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger – insbesondere im Fall der Veräußerung einzelner oder aller Grundstücke gem. Anlage 1 – mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Investor haftet dem Planungsverband als Gesamtschuldner für die Erfüllung des vorliegenden Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit der Planungsverband ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. [...]“

Daneben enthält der Vertrag in § 6 Nr. 7 Regelungen zur Fortgeltung bei teilweiser Unwirksamkeit.

Von 2019 bis 2020 fanden insgesamt fünf Workshops zur Realisierung des Hotelbauvorhabens statt, an denen Vertreter der Beklagten sowie der mit der Planung beauftragte Architekt teilnahmen. Die Planung des Vorhabens wurde fortlaufend an die Workshop-Ergebnisse angepasst. Mit Schreiben vom 12. August 2020 legte Prof. Dr. D\*\*\* eine Stellungnahme zur Vorlage in der Lenkungsgruppensitzung vor. Die Planung des Vorhabens entspreche in ihrer Darstellung den in den Workshops erarbeiteten Aussagen und Konzepten. Das Hotelprojekt habe die notwendige inhaltliche und gestalterische Reife erreicht, um der Öffentlichkeit und den politischen Gremien präsentiert zu werden.

Im Jahr 2020 wurde die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche geteilt und u.a. an die Beklagte zu 2) übertragen. Die Beklagte zu 1) gab die Pflichten aus dem Vertrag an die Beklagte zu 2) weiter. Sie wurde vom Kläger nicht aus der Haftung entlassen.

Im Juli 2020 beantragte die E\*\*\* AG, die zu 50 % an der Beklagten zu 2) beteiligt ist, bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Hotels mit Spa- und Tagungsbereich auf dem Loreley-Plateau. Dabei legte sie ihren Planungen die in den Workshops erzielten Ergebnisse zugrunde. Die vorgelegten Bauantragsunterlagen enthielten keinen Standsicherheitsnachweis. Das vorgelegte Brandschutzkonzept betraf lediglich einen Teil des Vorhabens.

Mit Schreiben vom 25. August 2020 forderte die Kreisverwaltung fehlende Antragsunterlagen, insbesondere das Brandschutzkonzept, nach. Mit Schreiben vom 3. September 2020 teilte die Antragstellerin mit, sie werde das Brandschutzkonzept für das Hauptgebäude sowie weitere Gebäude (Weinbergterrassen) voraussichtlich

im Januar 2021 nachreichen. Die Standsicherheitsnachweise werde man ebenfalls – bezüglich des Hauptgebäudes und der Weinbergterrassen im Januar 2021 – nachreichen. Die Vorlage dieser Unterlagen erfolgte nicht.

Nachdem die Kreisverwaltung mitgeteilt hatte, das Vorhaben sei in der beantragten Form nicht genehmigungsfähig, nahm die E\*\*\* AG am 15. April 2021 den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zurück. Am 15. Dezember 2022 beantragte die Beklagte zu 2) die Erteilung eines Bauvorbescheids für ein Hotelvorhaben in geänderte Form. Dieser wurde am 27. November 2023 erteilt.

Der Kläger verlangte wegen Verletzung der Verpflichtung aus § 5 Nr. 1 des Vertrags zunächst außergerichtlich die Zahlung einer Vertragsstrafe. Diese klagt er nunmehr ein.

Er ist der Auffassung, die Beklagten hätten ihre Verpflichtung zur Einreichung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrages nicht fristgerecht erfüllt. Der gestellte Bauantrag sei von Anfang an nicht genehmigungsfähig gewesen. Soweit die Beklagten auf immissionsschutzrechtliche Konflikte verwiesen, könnten sie damit nicht durchdringen. Die diesbezüglich im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben seien bei Vertragsschluss erkennbar gewesen. Die Kreisverwaltung habe umfassende Hinweise dazu gegeben, wie die lärmschutztechnischen Vorgaben umgesetzt werden könnten. Die Beklagten hätten dennoch den Antrag nicht modifiziert. Sie seien ihrer Vertragspflicht daher schuldhaft nicht nachgekommen. Folglich werde die Vertragsstrafe ausgelöst.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner 300.000,-- € nebst Zinsen i.H.v. 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 9. Dezember 2020 an ihn zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der Kläger habe keinen Anspruch auf Zahlung der geforderten Vertragsstrafe. Die Stellung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags sei nach § 275 Abs. 2 BGB unmöglich gewesen. Der städtebauliche Vertrag regle das Kriterium der Vollständigkeit selbst, indem durch den Kläger die Gestaltungsvorgaben und Baumaterialien vorzugeben seien. Diese seien indes nie hinreichend konkret erarbeitet worden, sodass ein vollständiger Bauantrag nicht gestellt werden konnte. Das ursprünglich geplante Hotelkonzept sei wegen eines Lärmemissionskonflikts zwischen dem geplanten Hotel und der auf dem Loreley-Plateau ansässigen Freilichtbühne nicht umsetzbar. Die Forderungen der Baubehörde, wie beispielsweise der Einbau nicht zu öffnender Fenster, laufe dem Konzept des Bauvorhabens zuwider. Wenn das Vorhaben gleichzeitig die Lärmschutzvorgaben und die erarbeiteten Gestaltungsvorgaben einhalten müsse, verliere es aus ihrer Sicht den Charakter eines Hotels. Im Übrigen sei der städtebauliche Vertrag vom Kläger nicht ordnungsgemäß unterzeichnet worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze und Unterlagen der Beteiligten sowie auf die Verwaltungsakten der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises Bezug genommen; sämtliche Unterlagen sind Gegenstand der Verhandlung gewesen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Leistungsklage ist begründet, denn der Kläger hat gegen die Beklagten Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe i.H.v. 300.000,-- € nebst Zinsen.

1. Rechtsgrundlage des Hauptanspruchs ist § 5 Nr. 1 des städtebaulichen Vertrags vom 20. Dezember 2016. Bedenken gegen die Anwendung der dortigen Bestimmungen zum Entstehen und zur Höhe einer Vertragsstrafe bei nicht fristgerechter Abgabe eines Bauantrags ergeben sich weder aus der Regelung selbst noch aus dem Vertrag insgesamt.

a) Durchgreifende Bedenken gegen den Vertrag vom 20. Dezember 2016 bestehen nicht.

aa) Verfahrens- oder Formfehler bei Abschluss des Vertrags sind nicht erkennbar. Vor allem genügt er den Anforderungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung (GemO). Nach dieser Vorschrift sind Erklärungen, durch die eine Gemeinde verpflichtet werden soll, nur rechtsverbindlich, wenn sie vom Bürgermeister unter Beifügung der Amtsbezeichnung handschriftlich unterzeichnet sind. Ob § 49 Abs. 1 Satz 2 GemO vorliegend Anwendung findet, kann dahinstehen. Jedenfalls war im streitgegenständlichen Vertrag der Unterschrift des Klägers – anders als in dem von den Beklagten in Bezug genommenen Verfahren 4 K 1125/20.KO – eine Amtsbezeichnung („Bürgermeister“) beigefügt. Dabei handelt es sich um die zutreffende Amtsbezeichnung der unterzeichnenden Person. Hingegen war es nicht erforderlich, der Unterschrift den Zusatz „Verbandsvorsteher“ beizufügen.

Die Amtsbezeichnung der unterzeichnenden Person – dem Leiter der Verbandsgemeindeverwaltung C\*\*\* – lautet „Bürgermeister“ (§ 64 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 GemO). Er hat den streitgegenständlichen Vertrag zwar nicht in dieser, sondern in seiner Funktion als Verbandsvorsteher unterzeichnet. An diese Funktion ist indes keine gesetzliche Amtsbezeichnung geknüpft. Ausweislich der Satzung des Klägers vom 17. November 2016 sind Erklärungen, durch die der Planungsverband verpflichtet werden soll, vom Verbandsvorsteher zu unterzeichnen (§ 9 Abs. 4 Satz 2 der Satzung). Die Bezeichnung „Verbandsvorsteher“ ist jedoch keine Amtsbezeichnung i.S.d. § 49 Abs. 1 Satz 2 GemO. Amtsbezeichnungen im Sinne dieser Vorschrift sind die gesetzlich vorgesehenen (vgl. Stubenrauch in: PdK RhPf B-1, § 49 GemO, Nr. 3.1, beck-online). Die Bezeichnung „Verbandsvorsteher“ ist nicht gesetzlich vorgesehen. Es handelt sich dabei lediglich um eine durch eine Satzung vorgegebene Funktionsbezeichnung, aus der sich eine Aufgabenzuweisung ergibt. Die Funktion des Verbandsvorstehers ist ausweislich der Satzung an das Amt des Bürgermeisters der Verbandsgemeinde C\*\*\* geknüpft. Dies ergibt sich aus der Satzungsregelung, wonach der Bürgermeister der „geborene Verbandsvorsteher“ ist (§ 9 Abs. 1 der Satzung). Die Berechtigung, die Aufgaben des Verbandsvorstehers wahrzunehmen, folgt mithin erst aus dem Amt des Bürgermeisters der Verbandsgemeinde C\*\*\*.

Selbst wenn man davon ausginge, dass es sich bei der Bezeichnung „Verbandsvorsteher“ um die hier beizufügende Amtsbezeichnung handelt, führte dies nicht zu einem anderen Ergebnis. Der Sinn und Zweck des § 49 Abs. 1 Satz 2 GemO wird

gewahrt. Diese Bestimmung dient einerseits dem Schutz der Gemeinde vor unüberlegten und übereilten Erklärungen des zur Außenvertretung berufenen Organs, andererseits auch der Klarheit und Unbestreitbarkeit gemeindlicher Erklärungen. Die Bestimmung schützt sowohl das Interesse der Gemeinde als auch das öffentliche Interesse, das Vertrauen in die Verwaltungsführung der Gemeinde zu erhalten (vgl. OVG RP, Urteil vom 17. Dezember 1997 – 8 A 12998/96.OVG –, juris, Rn. 23; Stubenrauch in: PdK RhPf B-1, § 49 GemO, Nr. 1.1, beck-online). Beide Interessen sind hier gewahrt. Es war gewährleistet, dass der Unterzeichnende sich seiner Verantwortung gegenüber dem Planungsverband bewusst war und die Erklärung diesem eindeutig zugeordnet werden kann. Der Unterschrift wurde sowohl die Bezeichnung „Planungsverband C\*\*\*\*“ als auch die Amtsbezeichnung desjenigen Amtes beigefügt, aus der sich die Berechtigung des Unterzeichnenden, eine Verpflichtungserklärung zulasten des Klägers abzugeben, ergab. Des Weiteren findet sich unterhalb der Unterschrift der Stempel des Klägers.

bb) Der Vertrag genügt zudem den Anforderungen des § 11 des Baugesetzbuchs (BauGB). Es handelt sich um einen städtebaulichen Vertrag i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, der die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zum Gegenstand hat.

Auch die weiteren Anforderungen werden erfüllt. Insbesondere sind die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Angemessen ist eine Gegenleistung, wenn sie dem Übermaßverbot, und zwar dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, entspricht. Die vom Vertragspartner zu erbringende Gegenleistung muss in angemessenem Verhältnis zur Leistung der Behörde und zum Wert des Vorhabens stehen. Die Behördenleistung darf bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs nicht außer Verhältnis zu der vom Bürger erstrebten Leistung stehen. Maßgebend ist nicht die subjektive Einschätzung der Vertragsbeteiligten, sondern eine nach den Gegebenheiten des Einzelfalls festzustellende objektive Ausgewogenheit (vgl. Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 150. EL Mai 2023, § 11, Rn. 167). Das Gebot der Ausgewogenheit ist zum einen im Hinblick auf die vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen nicht verletzt. Die von den Beklagten zu erbringende Leistung, nämlich das Hotelprojekt mitsamt den Projektkosten zu realisieren, stehen in einem aus-



gewogenen Verhältnis zu dem Wert der vom Kläger erbrachten Leistung. Er finanziert nicht nur die Bauleitplanung, sondern stellt darüber hinaus mit dieser das objektive Baurecht zur Verfügung, ohne das eine Realisierung des Vorhabens der Beklagten nicht möglich wäre. Ausgewogen ist zum anderen auch die vereinbarte Vertragsstrafe. Denn den Kosten für die Erstellung der Bauantragsunterlagen stehen hier zumindest die Kosten für die Änderung des einschlägigen Bebauungsplans entgegen.

b) Die streitgegenständlichen Bestimmungen in § 5 Nr. 2 des städtebaulichen Vertrags begegnen keinen (weiteren) Bedenken; sie sind insbesondere hinreichend bestimmt.

aa) Der Inhalt der vertraglichen Vereinbarung einer Leistung muss so konkret sein, dass Gegenstand und Dauer der geschuldeten Leistung zumindest bestimmbar sind (vgl. BGH, Urteil vom 20. Dezember 1989 – VIII ZR 203/88 –, juris, OS). Dies ist hier der Fall. Die Begriffe „vollständig“ und „genehmigungsfähig“ sind der Auslegung zugänglich und damit hinreichend bestimmbar.

Ist der Inhalt einer Regelung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags streitig, so ist diese gemäß § 62 Satz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes des Bundes (VwVfG) i.V.m. § 1 Abs. 1 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG) unter Anwendung der in den §§ 133, 157 BGB geregelten Grundsätze auszulegen. Maßgebend ist dabei der objektive Erklärungswert der streitigen Regelung, der sich nach dem objektiven Empfängerhorizont bestimmt. Es kommt darauf an, wie die Regelung von den Vertragsparteien nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte verstanden werden durfte. Neben dem Wortlaut sind auch die Vertragsverhandlungen, der Geschäftszweck und die Interessenlage der Vertragsparteien in den Blick zu nehmen. Der unter Rückgriff (auch) auf äußere Umstände sowie die Historie des Vertragsschlusses ermittelte Vertragsinhalt muss aber zumindest Andeutung im Vertragstext finden. Bei der Auslegung der behördlichen Willenserklärung ist zu beachten, dass die Behörde nur innerhalb der ihr zugewiesenen Kompetenzen zuständig ist sowie den Vorrang des Gesetzes beachten muss. Bei mehreren Auslegungsmöglichkeiten eines öffentlich-rechtlichen Vertrages ist im Wege der gesetzeskonformen Auslegung zur Vermeidung der Nichtigkeit des Vertrages

diejenige Auslegungsmöglichkeit zu wählen, die nicht zur Nichtigkeit der vertraglichen Regelung führt, es sei denn, diese Auslegung liefe dem objektiven Willen der Parteien ausdrücklich zuwider und hielte sich nicht innerhalb der Auslegungsschranken der §§ 133, 157 BGB. Im Zweifel gebührt der Auslegung der Vorzug, die die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts vermeidet (vgl. HambOVG, Urteil vom 6. Oktober 2022 – 5 Bf 467/19 –, juris, Rn. 54 - 56).

bb) Gemessen daran ist die streitgegenständliche Forderung, es seien „vollständige“ Bauantragsunterlagen vorzulegen, dahingehend auszulegen, dass sie erfüllt ist, wenn sämtliche nach § 1 Abs. 1 der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) einem Bauantrag beizufügenden Bauunterlagen vorgelegt werden. Zwar enthält der Vertrag keine ausdrückliche Bezugnahme auf diese Vorschrift. Bei der zitierten Verordnung handelt es sich indes um das für das Baugenehmigungsverfahren einschlägige Regelwerk. Eine explizite Bezugnahme erübrigt sich daher.

Aus den Regelungen in § 5 Nr. 2 des Vertrags ergibt sich nichts Anderes. Demnach sind die in Workshops zu erarbeitenden Gestaltungsvorgaben in den zu stellenden Bauantrag zu übernehmen. Anders als die Beklagten meinen, wird damit jedoch nicht das Merkmal der Vollständigkeit i.S.d. § 5 Nr. 1 des Vertrags näher konkretisiert. § 5 Nr. 2 des Vertrags dient erkennbar dem Ziel, die Umsetzung der Gestaltungsvorgaben bei der Realisierung des Hotelbauvorhabens sicherzustellen. Hingegen verfolgt § 5 Nr. 1 des Vertrags ein anderes Ziel, nämlich die zeitnahe Verwirklichung des Hotelbauvorhabens voranzutreiben. Für die Trennung der beiden Ziele spricht zudem, dass der Vertrag für beide unterschiedliche Zeitrahmen vorsieht und die Erreichung der Ziele unterschiedlich sanktionsbewehrt sind. Die Vertragsparteien haben unter § 5 Nr. 3 Satz 7 des Vertrags eine eigenständige Vertragsstrafe für den Fall der Ausführung des Vorhabens entgegen der Gestaltungsvorgaben vereinbart.

cc) Im hiesigen Verfahren ist die Frage, wie der Begriff „genehmigungsfähig“ zu verstehen ist, nicht entscheidungserheblich. In Betracht kommt einerseits – wie der Kläger meint – ihn im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBauO) auszulegen, also so zu verstehen, dass das im Bauantrag konkretisierte Vorhaben

ohne Weiteres genehmigt werden kann. Denkbar wäre andererseits, an die weiteren in § 1 Abs. 2 Satz 2, §§ 2, 3 BauuntPrüfVO normierten Anforderungen an die Qualität der Bauunterlagen (z.B. Angaben über sämtliche Entwurfsverfasser, Anforderungen an den Lageplan und an die Bauzeichnungen) anzuknüpfen.

Selbst wenn man davon ausginge, dass der Begriff der Genehmigungsfähigkeit i.S.d. § 5 Nr. 1 des Vertrags mangels Auslegungsfähigkeit unbestimmt wäre, führte dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags. Denn nach § 6 Nr. 7 Satz 1 des Vertrags wird die Gültigkeit der übrigen Vertragsvorschriften von der Unwirksamkeit einer Bestimmung nicht berührt. Insbesondere das Erfordernis, einen vollständigen Bauantrag zu stellen, sowie das Vertragsstrafversprechen bleiben davon unberührt. Dies entspricht dem von den Vertragsparteien erkennbar verfolgten Zweck, die Verwirklichung des Hotelbauvorhabens voranzutreiben.

2. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 Nr. 2 des Vertrags sind erfüllt. Die Beklagten haben nicht fristgerecht bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde vollständige Bauantragsunterlagen vorgelegt. Die Frist begann mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und endete 36 Monate später am 8. Dezember 2020.

Die Beklagte zu 1) hat unter Weitergabe der Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag im Jahr 2020 Grundstücksflächen an die Beklagte zu 2) veräußert. Da die Beklagte zu 1) nicht aus der Haftung entlassen wurde, haften die Beklagten als Gesamtschuldner (§ 6 Nr. 6 des Vertrags).

Die von der E\*\*\* AG am 20. Juli 2020 mit dem Bauantrag vorgelegten Unterlagen waren unvollständig. Es kann dahinstehen, ob die Antragstellung durch eine nicht am städtebaulichen Vertrag beteiligte juristische Person überhaupt der vertraglichen Verpflichtung aus § 5 Nr. 2 Satz 1 genügt. Dafür spricht vorliegend jedenfalls die Beteiligung der Antragstellerin an der Beklagten zu 2) i.H.v. 50 %, denn dadurch ist der Bauantrag der Beklagten zu 2) zurechenbar. Ihm waren indes nicht sämtliche nach § 1 Abs.1 BauuntPrüfVO vorzulegenden Unterlagen beigefügt. Es fehlten vor allem die bautechnischen Nachweise i.S.v. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 5 BauuntPrüfVO.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauuntPrüfVO sind zum Nachweis der Standsicherheit die erforderlichen Berechnungen mit einer Darstellung des gesamten statischen Systems sowie die erforderlichen Konstruktionszeichnungen vorzulegen. Zum Nachweis des Brandschutzes sind nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauuntPrüfVO dezidierte Angaben im Lageplan, in den Bauzeichnungen oder in der Baubeschreibung zu machen, alternativ kann der Nachweis in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzepts dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BauuntPrüfVO).

Diesen Anforderungen genügten die bis zum Fristablauf am 8. Dezember 2020 eingereichten Unterlagen nicht. Der Standsicherheitsnachweis fehlte. Ein Verzicht der unteren Bauaufsichtsbehörde auf die Vorlage entsprechender Unterlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 4 BauuntPrüfVO erfolgte nicht, die Kreisverwaltung forderte die Unterlagen ausdrücklich nach (Bl. 135 f. der Bauakte). Des Weiteren legte die Antragstellerin lediglich ein Brandschutzkonzept für den Vorhabenteil „Hotelvillen“ vor, für die „Weinbergterrassen“ sowie das Hauptgebäude, die Teil des Gesamtvorhabens waren, fehlte es dagegen (Bl. 198 der Bauakte).

3. Der Einwand der Beklagten, die Vorlage vollständiger Unterlagen sei objektiv oder subjektiv unmöglich gewesen, greift nicht durch.

Weder das Fehlen einer Baumaterialienliste samt Gestaltungsvorgaben noch der von den Beklagten thematisierte Lärmschutzkonflikt stellen unüberwindbare Hindernisse für einen Bauantrag mit Standsicherheitsnachweisen und vollständigen Brandschutzkonzepten dar.

Die Beklagten können sich nicht darauf berufen, dass die Gestaltungsvorgaben und die Baumaterialienliste nicht rechtzeitig in der in § 5 Nr. 2 des Vertrags beschriebenen Form vorgelegen hätten. Zum einen liegt mit der Stellungnahme von Prof. Dr. D\*\*\* vom 12. August 2020 zwar kein zusammenfassendes, aber doch ein hinreichend aussagekräftiges Dokument zu den Ergebnissen der gemeinsamen Workshops vor. Zum anderen haben die Beklagten diese Ergebnisse in die ihrem Bauantrag zugrunde liegenden Planungen eingepflegt. Sie gingen also selbst davon aus, eine förmliche Zusammenfassung nicht zu benötigen. Damit brachten die Beklagten aber zugleich zum Ausdruck, dass das Fehlen eines solchen Dokuments die Bauantragstellung nicht behinderte.

Der Lärmschutzkonflikt zwischen dem geplanten Hotelvorhaben und der Freilichtbühne führt gleichfalls nicht zu der Annahme, die Vorlage vollständiger Bauantragsunterlagen sei bis zur Bewältigung des Konflikts im Sinne der Beklagten unmöglich gewesen. Zum einen hat die zuständige Behörde Vorschläge unterbreitet, wie diese Konflikte bewältigt werden könnten. Zum anderen hätte die Lösung des Konflikts im Genehmigungsverfahren auf der Grundlage ansonsten vollständiger Bauantragsunterlagen erfolgen können. Schließlich brachten die Beklagten in der mündlichen Verhandlung indirekt zum Ausdruck, dass die Einhaltung der planerischen Vorgaben zum Lärmschutz ihnen die Vorlage vollständiger Antragsunterlagen nicht verwehrt hatte. Die Bemerkung „es wäre dann halt kein Hotel mehr geworden“ zeigt, dass die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben gerade nicht unmöglich gewesen wäre, sondern lediglich zu einer nicht ihren Vorstellungen entsprechenden Gestaltung des Vorhabens geführt hätte. Wenn aber die Einhaltung der Vorgaben nicht unmöglich war, folgt daraus auch kein Grund dafür, nicht fristgerecht vollständige Bauantragsunterlagen einzureichen.

4. Der Zinsanspruch folgt aus der entsprechenden Anwendung der §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.

5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs.1, § 159 Satz 2 VwGO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils gegen Sicherheitsleistung ergibt sich aus § 167 Abs. 1 VwGO, § 709 Satz 1 ZPO.

## **Rechtsmittelbelehrung**

Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich durch einen Rechtsanwalt oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Theobald  
(qual. elektr. signiert)

Weber  
(qual. elektr. signiert)

Lewentz  
(qual. elektr. signiert)

## Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 300.000,-- € festgesetzt (§§ 52, 63 Abs. 2 GKG).

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 € übersteigt.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung zur Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird.

Die Beschwerde ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Theobald  
(qual. elektr. signiert)

Weber  
(qual. elektr. signiert)

Lewentz  
(qual. elektr. signiert)