



Presseinformation

PM Nr. 1/2025

8. Januar 2025

Oberlandesgericht Bamberg bestätigt Urteil zugunsten der Gemeinde Leutenbach - Zwangsvollstreckung aus Grundstückskaufvertrag über ehemalige Gaststätte ist unzulässig

Gegenstand des Berufungsverfahrens 8 U 1/24 e ist eine Klage der Gemeinde Leutenbach, mit der sich diese gegen die auf Kaufpreiszahlung gerichtete Zwangsvollstreckung durch die Verkäuferin aus einem Grundstückskaufvertrag wehrt. Nachdem am 20.10.2022 in einer nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung der Erwerb des streitgegenständlichen Anwesens beschlossen wurde, hat der erste Bürgermeister der klagenden Gemeinde Ende 2022 einen Grundstückskaufvertrag mit der Verkäuferin geschlossen. Die Gemeinde wehrt sich mit ihrer Klage gegen die von der Verkäuferin betriebene Zwangsvollstreckung mit dem Argument, dass der erste Bürgermeister beim Kaufvertragsschluss ohne Vertretungsmacht gehandelt habe. Der dem Kauf zugrundeliegende Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2022 sei infolge eines Mangels der Ladung der Gemeinderatsmitglieder zu dieser Sitzung unwirksam gewesen, weshalb der Bürgermeister beim Kaufvertragsschluss ohne Vertretungsmacht gehandelt habe und die Zwangsvollstreckung aus diesem Vertrag unzulässig sei. Das Landgericht Bamberg hat der Klage stattgegeben und die Zwangsvollstreckung der Verkäuferin aus dem Grundstückskaufvertrag für unzulässig erklärt.

Das Oberlandesgericht Bamberg hat dieses Urteil bestätigt und die Berufung der Verkäuferin zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht ist zu der Überzeugung gelangt, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2022 nicht ordnungsgemäß zustande gekommen sei und der Bürgermeister beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags infolgedessen ohne Vertretungsmacht gehandelt habe, weswegen die Zwangsvollstreckung durch die Verkäuferin unzulässig sei. Eine formgerechte Ladung der Gemeinderatsmitglieder habe nicht vorgelegen, weil die Ladung zur Gemeinderatssitzung nicht ausreichend habe erkennen lassen, dass ein Beschluss über den Kauf der ehemaligen Gastwirtschaft gefasst werden sollte. Die Gemeinderatsmitglieder seien - wie die Beweisaufnahme ergeben habe - hierüber

auch nicht anderweitig ausreichend informiert gewesen. Von einer nachträglichen Heilung dieses Ladungsmangels könne ebenfalls nicht ausgegangen werden.

Das Urteil des Oberlandesgerichts ist nicht rechtskräftig. Das Oberlandesgericht hat die Revision gegen das Urteil zum Bayerischen Obersten Landesgericht zugelassen, weil insbesondere die Rechtsfrage, wie sich die Unwirksamkeit eines Beschlusses eines Gemeinderats auf die Vertretungsmacht des ersten Bürgermeisters auswirkt, durch die obergerichtliche Rechtsprechung bislang nicht abschließend entschieden worden ist.

gez.
Müller-Mück
Richter am Oberlandesgericht
Leiter der Pressestelle