

Eberhard Stöppke - Schloßstraße 94 - 70176 Stuttgart

Telefon: 0711 - 6643 560

Fax: 0711 - 6643 561

Commerzbank AG Stuttgart  
Kto.-Nr. 1821 088 00 (BLZ 600 800 00)  
IBAN: DE 52 6008 0000 0182 1088 00  
SWIFT: DRESDEFF600  
Postbank Stuttgart  
Kto.-Nr. 308 29 - 706 (BLZ 600 100 70)  
USt-Id.-Nr.: DE 147 751 289

Eberhard Stöppke - Schloßstraße 94 - 70176 Stuttgart

An den  
Oberbürgermeister der Stadt Köln  
Jürgen Roters  
-persönlich-  
Historisches Rathaus  
50667 Köln

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Meine Zeichen

Datum

28.05.2014

**Kölner Baulücke Richard-Wagner-Str. 6, 50674 Köln**

**Landgericht Köln, AZ 5 O 124/14**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Roters,

es dürfte Ihnen sicher bekannt sein, daß mir die Stadt Köln am 17.02.2014 endlich die Baugenehmigung zur Bebauung meiner Baulücke Richard-Wagner-Straße 6 erteilt hat. Damit habe ich ab dem 17.02.2014 die in den bestehenden Verträgen vorgesehene Bauzeit zur Verfügung, um die von mir eingegangene Bauverpflichtung zu erfüllen. Die logische Schlußfolgerung aus dieser Tatsache bedeutet, die Stadt Köln hat kein Recht von mir Geld wegen angeblich verspäteter Bauausführung zu verlangen.

Ich bitte daher, das von mir unter dem Datum 01.04.2014 an Sie gerichtete Schreiben zu beantworten bzw. das Notwendige zu veranlassen.

Im nachhinein stelle ich nochmals fest, daß die zwischen der Stadt Köln und mir seit dem 26.06.2007 bestehende Meinungsverschiedenheiten bei gutem Willen insgesamt hätten vermieden werden können, denn das von Ihren Vorgängern aufgebaute „Lügendeäude“ steht auf folgenden zwei großen dummen Lügen:

Die erste Lüge der Stadt Köln bestand und besteht in der Behauptung, sie sei im wesentlichen nur an der Bebauung der Baulücke interessiert.

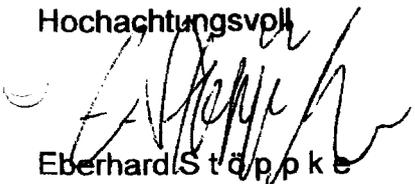
Die zweite Lüge der Stadt Köln bestand und besteht in der Behauptung, sie sei im wesentlichen nicht am Geldeingang für die Baulücke interessiert.

Aus den aktenordnerfüllenden Beweisschreiben nenne ich beispielhaft

1. Die Stadt war vom 20.05.1976 bis zum 26.06.2007 Eigentümerin der Baulücke und bebaute sie nicht.  
Ab dem 26.06.2007 verhinderte sie die Bebauung der Baulücke zunächst mit relativ legalen Mitteln und letztlich mit krimineller Intensität.
2. Das Schreiben der Stadt Köln vom 25.01.1991 an mich belegt deren Geldgier.
3. Seite 6 des Schreibens der Rechtsanwälte Hecker u. Kollegen vom 02.05.2013 für die Stadt Köln
4. Letzter Absatz aus dem Artikel des Kölner Stadtanzeigers vom 15.04.2013

In der Hoffnung, daß achtunddreißig Jahre nach dem 20.05.1976 bzw. sieben Jahre nach dem 26.06.2007 das Problem „Kölner Baulücke Richard-Wagner-Straße 6“ beendet wird, verbleibe ich

Hochachtungsvoll

  
Eberhard Stöppke

Durchschläge dieses Schreibens erhalten die Staatsanwaltschaft Köln, Herr RA Schüler und das Landgericht Köln zum AZ 5 O 124/14.

Postanschrift: Stadt Köln · Postfach 108020 · 5000 Köln 1

Herrn  
Eberhard Stöppke  
Abraham-Wolf-Straße 48

7000 Stuttgart 70

## Liegenschaftsamt

Grundstücksabteilung

Brückenstr. 1-3 5000 Köln 1

Sprechzeiten: Mo.-Do. 8.00-12.30 Uhr  
Fr. 8.00-12.00 Uhr

und nach Vereinbarung,

KVB:

Haltestellen Neumarkt,

Heumarkt, Dom/Hbf., Rathaus

Auskunft erteilt:

Zimmer:

Ruf: (0221) 221-

Herr Michaelis

105

4336

Ihr Schreiben

Mein Zeichen

Tag

230/1/Mi 11

25.01.1991

Städt. Baugrundstück Richard-Wagner-Straße 6,  
Gemarkung Köln, Flur 35, Flurst. Nr. 348, groß: 418 m<sup>2</sup>

Sehr geehrter Herr Stöppke,

am 26.10.1989 übersandte ich Ihnen ein 1. Verkaufsangebot für das städt. Baugrundstück Richard-Wagner-Straße 6. In diesem Zusammenhang beziehe ich mich auf die zwischenzeitlich sowohl mit Ihnen, wie auch mit Ihrem Architekten, Herrn Krömmelbein vom Büro Atlantis, geführten Gespräche.

Herr Krömmelbein hat inzwischen ein umfassendes Bearbeitungskonzept vorgelegt und bat in Ihrem Namen um folgendes, aktualisierte und auf die Planung abgestimmte Verkaufsangebot:

Die Stadt Köln ist - vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen - bereit, Ihnen das im beiliegenden Plan rot umrandet dargestellte Grundstück Gemarkung Köln, Flur 35, Flurstück Nr. 348 in einer Größe von 418 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis von

390,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche x 1.000 m<sup>2</sup>/WF = 390.000,-- DM  
800,-- DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche x 1.100 m<sup>2</sup>/NF = 880.000,-- DM

zu veräußern.

Der Gesamtkaufpreis beträgt vorläufig rd. 1.270.000,-- DM, auf der Grundlage der von Ihrem Architekten ermittelten Wohn- und Nutzflächenanteile.

Endgültig gelten für den Kaufpreis die tatsächlich errichtete Wohnfläche/-Nutzfläche gem. DIN 283. Sie werden verpflichtet, nach Fertigstellung des Bauvorhabens unverzüglich nachprüfbar Unterlagen über die tatsächlich errichteten Wohnflächen/Nutzflächen vorzulegen.

Dem Kaufpreis ist zugrunde gelegt, daß auf dem städt. Grundbesitz im Zusammenhang mit den Grundstücken Richard-Wagner-Straße 8 und 10 ein Wohn-, sowie Büro- und Geschäftshaus errichtet wird.

Das Grundstück darf auf die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der Vertragsbeurkundung nur in Verbindung mit dem angrenzenden Grundbesitz Richard-Wagner-Straße 8 und 10 mit einem Wohn-, Büro- und Geschäftshaus bebaut und nur entsprechend genutzt werden.

Die ganze oder teilweise Weiterveräußerung des Grundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechtes oder die Begründung von Wohnungs-, bzw. Teileigentum ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin ausgeschlossen.

Die Stadt hat einen Anspruch auf Kaufpreinsnachzahlung, wenn der Grundbesitz in Form von Wohnungs-, bzw. Teileigentum weiter veräußert wird. Die Kaufpreinsnachzahlung bemißt sich nach der geänderten Nutzung, deren Beginn als Bewertungsstichtag gilt.

Die weiteren Darlegungen meines Angebotes vom 26.10.1989 sind unverändert gültig.

Wie mir Ihr Architekt mitteilte, hat er bereits Vorabklärungen mit den städt. Fachämtern in die Wege geleitet, bzw. diese durchgeführt. Für den Fall der Annahme meines Angebotes bitte ich mir den derzeitigen Sachstand dieser Abstimmungen neben Ihrer Einverständniserklärung mitzuteilen.

Für evtl. Rückfragen steht Ihnen der o.g. Sachbearbeiter zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*W. K. U. el*  
(K. U. el)



23

Stadt Köln · Amt für Liegenschaften  
Stadthaus · 50605 Köln

vorab per Fax Nr. 0711-6643 561

Herrn  
Eberhard Stöppke  
Schloßstraße 94

70176 Stuttgart

Ihr Schreiben  
15. Februar 2012Mein Zeichen  
230/21**Amt für Liegenschaften,  
Vermessung und Kataster**

Liegenschaftsabteilung

Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Sprechzeiten: Mo., Do. 8.00-16.00 Uhr

Di. 8.00-18.00 Uhr

Mi., Fr. 8.00-12.00 Uhr

sowie nach Terminvereinbarung

KVB: Bhf. Deutz / Messe · KölnArena

Deutsche Bahn: Bhf. Deutz / Messe

Auskunft erteilt: Herr Clausen

Zimmer: 12E63

Ruf: (0221) 221 - 2 30 85

Fax: (0221) 221 - 2 45 00

E-Mail:

gerd.clausen@stadt-koeln.de

Tag  
1. März 2012**Grundstück Richard-Wagner-Straße 6**

Sehr geehrter Herr Stöppke,

mit Ihrem o.g. Schreiben teilen Sie mir mit, dass Sie keinen konkreten Vorschlag für die Erledigung des anhängigen Verfahrens unterbreiten werden und bitten mich um Benennung eines Betrages, den ich für die Erledigung des Verfahrens akzeptieren würde.

Eine evtl. Erledigung des Verfahrens ist meines Erachtens in Ihrem Interesse; wie Sie wissen ist erstinstanzlich ein Urteil zugunsten der Stadt Köln ergangen und in dem Hinweisbeschluss am 12.09.2011 kündigte das OLG an, Ihre Berufung zurückweisen zu wollen. Eine solche Erledigung ist aber von Seiten der Stadt Köln nur dann denkbar, wenn eine Weiterveräußerung durch Sie tatsächlich erfolgt und eine Zahlung der Vertragsstrafe vorgenommen wird. Ein solcher Betrag sollte - vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gremien - in einem Rahmen zwischen 160.000,- und 200.000,- € liegen. Diese Vorstellung der Stadt Köln setzt allerdings voraus, dass sie zeitnah umgesetzt wird.

Ich bitte Sie daher, mir bis zum **09.03.2012** mitzuteilen, ob Sie mit dieser Vorstellung einverstanden sind. Innerhalb der vorgenannten Frist erblicke ich ebenfalls einen Weiterveräußerungsvertrag zwischen Ihnen und der Fa. HochTief zu meinen Händen. In diesem Weiterveräußerungsvertrag müssen alle bisher vereinbarten und vertraglich bereits geregelten Rechte der Stadt Köln gewahrt bzw. bestehen bleiben. Eine Bauverpflichtungsfrist wäre auf einen neu festzusetzenden Zeitpunkt ab Vertragsabschluss anzupassen. Außerdem muss eine pauschale Zahlung zwischen 160.000,- € und 200.000,- € zugunsten der Stadt Köln geregelt sein. Nach Vorlage eines entsprechenden Vertragsentwurfs bin ich gerne bereit, diesen mit dem Ziel der Zustimmung

mung, dem zuständigen Gremium vorzulegen. Nach fruchtlosem Fristablauf sehe ich mich leider gezwungen, das gerichtliche Verfahren wieder aufzunehmen.

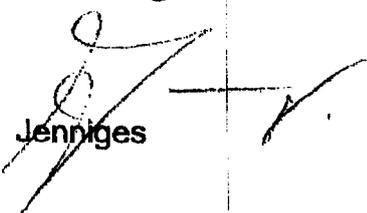
In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass eine Einigung bzw. ein Vertrag nur zwischen Ihnen und der HochTief getroffen werden kann. Sie sind Grundstückseigentümer und nicht die Stadt Köln.

Unabhängig hiervon widerspreche ich ausdrücklich dem Inhalt Ihres Schreibens vom 23.11.2011 an das Bauaufsichtsamt der Stadt Köln. In dem Gespräch wurde ausschließlich ein Ruhen des Verfahrens und nicht ein Ruhen der Vertragsstrafe erörtert.

Abschließend möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass ich besonderen Wert darauf lege, dass das auf den o.g. Grundstücken befindliche Schild entfernt wird. Sofern Sie an einer Einigung mit der Stadt interessiert sind, gehe ich davon aus, dass Sie dieses kurzfristig abbauen werden.

Hinsichtlich der baurechtlichen Fragestellung möchte ich Sie bitten, sich direkt mit dem Bauaufsichtsamt der Stadt Köln in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Jenniges



HECKER  
WERNER  
HIMMELREICH  
RECHTSANWÄLTE

Köln  
Sachsenring 69  
D-50677 Köln  
Postfach 25 03 71, D-50519 Köln  
Telefon: +49 (0) 221 19 20 81-0  
Telefax: +49 (0) 221 19 20 81-99  
E-Mail: koeln@hwahlw.de  
Internet: www.hwahlw.de  
Gerichtsfach LG Köln 12 35

Köln  
Paul F. Hecker, bis 31.12.2006  
Prof. Dr. Ulrich Werner, RA<sup>1</sup>  
Hans Georg Kurella, RA  
Dr. Carl Gustav Cremer, RA<sup>2</sup>  
Michael Bücken, RA<sup>3</sup>  
Gerd Raguß, RA  
Lorenz Kneer, RA  
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA  
Helmut Peter Verspaw, RA, vBP  
Werner Großbetsch, RA  
Ulrich Dohle, RA  
Dr. Christoph Nieting, RA  
Hiltrud Köhnen, RA  
Dr. Norbert Reuber, RA  
Dr. Udo Völlings, RA  
Frank Sieburg, RA  
Dr. Helmut Weingarten, RA  
Stern Nösser LL.M., RA  
Fabian Frechen, RA  
Michael Schu, RA  
Dr. Frank Heerspink, RA  
Ulrike Dronkovic, RA<sup>4</sup>  
Katja Huxoll, RA<sup>5</sup>  
Lutz Schade, RA  
Marc Anschlag LL.M., RA  
Lisa Neugebauer, RA<sup>6</sup>  
Christian Gräfe LL.M. oec., RA<sup>7</sup>  
Dr. Susanne Sachs, RA<sup>8</sup>  
David Paschen, RA  
Dr. Tobias Junker, RA<sup>9</sup>

**KOPIE**

HECKER WERNER HIMMELREICH, Sachsenring 69, 50677 Köln

Per Präsentat

Landgericht Köln  
Luxemburger Straße 101  
50939 Köln

Aktenzeichen  
KN00828/13ZU/av/ak

Dezernat  
RA Kneer

Sekretariat  
Frau Averdung

Tel.: 0221-92081-146  
Fax: 0221-92081-88149

e-mail  
kn@hwahlw.de

Köln, den 2. Mai 2013

**Klage**

der Stadt Köln, vertreten durch den Oberbürgermeister, Appellhofplatz 23-25,  
50667 Köln,

- Klägerin -

Verfahrensbevollmächtigte: **HECKER WERNER HIMMELREICH**  
Rechtsanwälte Partnerschaft  
Sachsenring 69, 50677 Köln

Leipzig  
Jürgen W. Schwab, RA  
Klaus F. Delwig, RA<sup>1</sup>  
Kerstin Hartwig, RA<sup>2</sup>  
Siegfried Weitzel, RA<sup>3</sup>

Berlin  
Klaus Heinzeling, RA<sup>4</sup>  
Kerstin Hartwig, RA<sup>5</sup>

Düsseldorf  
Frank Sieburg, RA<sup>6</sup>  
Dr. Helmut Weingarten, RA<sup>7</sup>  
Dr. Frank Heerspink, RA<sup>8</sup>

Stuttgart  
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA<sup>9</sup>  
Fabian Frechen, RA<sup>10</sup>  
Marc Anschlag LL.M., RA<sup>11</sup>

gegen

Herrn Eberhard Stöppke, Schloßstraße 94, 70176 Stuttgart

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte: **Rechtsanwälte Schüler,**  
Bahnhofstraße 15, 70372 Stuttgart

<sup>1</sup> angestellter RA – nicht Partner  
<sup>2</sup> freier Mitarbeiter – nicht Partner  
<sup>3</sup> Of Counsel – nicht Partner  
<sup>4</sup> zugelassen in Köln, Sachsenring 69  
<sup>5</sup> zugelassen in Leipzig, Beethovenstraße 35

HECKER WERNER HIMMELREICH  
Seite 6 zum Schreiben vom 2. Mai 2013

Zutreffend bestätigt das Oberlandesgericht, dass die Wirksamkeit der Klausel nicht an den §§ 307 ff. BGB zu messen ist, weil es sich nicht um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt. Die in dem Grundstückskaufvertrag vom 26.06.2007 gewählte Regelung in Form einer monatlichen Vertragsstrafe ohne Obergrenze war keine für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Klausel im Sinne des § 305 Abs. 1 S. 1 BGB. Darüber hinaus scheidet die Eigenschaft der Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung aus, weil sie im Einzelnen zwischen Parteien ausgehandelt worden ist.

Das Oberlandesgericht bestätigt weiterhin, dass, selbst wenn die Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung zu werten wäre, keine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB vorläge. Wie das Landgericht zutreffend festgestellt und das Oberlandesgericht bestätigt hat, wurden die schutzwürdigen Interessen der Beklagten angemessen berücksichtigt. Diese Wertung ist insbesondere vor dem Hintergrund überzeugend, dass dem Beklagten in dem Grundstückskaufvertrag vom 26.06.2007 eine längere Bauerrichtsfrist zugestanden wurde, als ursprünglich angedacht. Weiterhin bestand ein elementares Interesse der Stadt an der Einhaltung des Fertigstellungstermins, da es bereits im Vorfeld des streitgegenständlichen Vertrages zu einem mehrjährigen Ringen zwischen den Parteien um die Schließung der Baulücke an der Richard-Wagner-Straße gekommen ist. Diese Interessenposition der Klägerin konnte nur durch den Druck einer Vertragsstrafenregelung in der gewählten Form und Höhe durchgesetzt werden.

Nach der zutreffenden Ansicht des Oberlandesgerichts Köln hat der Beklagte die Vertragsstrafe auch in vollem Umfang verwirkt (§ 339 BGB). Insbesondere lag ein schuldhaftes Überschreiten der Bauerrichtsfrist durch den Beklagten vor. Dem Oberlandesgericht Köln ist zuzustimmen, wenn es ausführt, dass gegen die Höhe der Vertragsstrafe von 10.000,00 EUR pro angefangenem Monat, also 70.000 EUR für die Monate Januar bis Juli 2010, „nichts einzuwenden“ ist. Dies gilt in gleicher Weise für die in dieser Klage geltend gemachte Vertragsstrafe von 60.000 EUR für den Zeitraum vom 01.08.2010 bis zum 31.01.2011. Die Klägerin hat nach wie vor ein berechtigtes Interesse, die Baulücke in diesem Bereich zu schließen. Aufgrund dieses berechtigten Interesses der Klägerin ist die Höhe für die Vertragsstrafe auch für diesen Zeitraum angemessen und sachgerecht.

Da die Klägerin die Vertragsstrafe mit Schreiben vom 14.03.2013 angefordert hat, ist die Forderung fällig.

# **Kölner Rundschau**

STREIT UM AREAL AN RICHARD-WAGNER-STRASSE

Köln -

## Stadt darf Strafe für Lücke kassieren

12.04.2013



Von Christian Deppe

**Nun wird sich voraussichtlich auch noch der Bundesgerichtshof mit der Baulücke an der Richard-Wagner-Straße befassen müssen: Im Rechtsstreit hat die Stadt Köln vor dem Oberlandesgericht jedoch erst einmal einen Sieg davon getragen.**

Nun wird sich voraussichtlich auch noch der Bundesgerichtshof mit der Baulücke an der Richard-Wagner-Straße befassen müssen: Im Rechtsstreit mit dem Eigentümer der Brachfläche, dem Stuttgarter Eberhard Stöppke, hat die Stadt Köln vor dem Oberlandesgericht jedoch erst einmal einen Sieg davon getragen. Die Richter haben Stöppkes

seit Jahren streiten sich Stadt und Grundstückseigentümer um diese Baulücke.  
Foto: Belibasakis

Berufung gegen ein zuvor vom Landgericht ergangenes Urteil abgewiesen und festgestellt, dass die von der Kommune geforderte Vertragsstrafe wegen Nichtbebauung des Grundstücks wirksam ist. Das OLG hat eine Revision ausgeschlossen. Dagegen hat der Investor nach Angaben seines Anwalts Hans Schüler aber schon Beschwerde beim BGH eingelegt.

Als er die Brachfläche an der Richard-Wagner-Straße 6 im Juni 2007 erwarb, verpflichtete sich Stöppke gegenüber der Stadt als früherer Eigentümerin, das Grundstück zu bebauen. Und er akzeptierte eine Vertragsstrafe von monatlich 10 000 Euro, sollte die Lücke nicht bis Ende 2009 geschlossen sein. Nachdem die Frist verstrichen war, ohne dass sich am städtebaulichen Missstand etwas geändert hatte, forderte die Stadt im Juli 2010 die Strafe für die ersten sieben Monate: 70 000 Euro. Der Investor weigerte sich, zu zahlen, die Stadt verklagte ihn daraufhin und bekam vor dem Landgericht Recht.

Schon vor Erwerb der Baulücke gehörten dem Stuttgarter die beiden Nachbargrundstücke. Auf allen drei Parzellen habe Stöppke einen Neubau errichten wollen, bevor ihm das wirtschaftliche Risiko zu groß erschien, hatte sein Anwalt vor Gericht argumentiert. Um seine Pflicht dennoch zu erfüllen, sei er mehrfach mit Plänen bei der Stadt vorstellig gewesen. Immer wieder seien diese am Veto der Kommune gescheitert, berichtete Stöppke gegenüber der Rundschau. Der Investor habe Entwürfe für eine eingeschossige Bebauung vorgelegt, die an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig sei, konterte die Stadt.

Nun hat das Oberlandesgericht den Anspruch auf Einforderung der Vertragsstrafe bestätigt. Und die Stadt hat gleich auch die Strafe für ein weiteres halbes Jahr eingefordert, insgesamt also weitere 60

000 Euro. „Es geht uns dabei in erster Linie nicht ums Geld, sondern um eine städtebauliche Lösung“, sagt Detlef Fritz, Leiter des Liegenschaftsamtes. Doch Stöppke will nach Worten seines Anwalts erneut nicht zahlen. Damit läuft es wohl wieder auf eine Klage hinaus. Sollte die Stadt die Vertragsstrafe immer weiter einfordern, könnte sie irgendwann an eine Grenze stoßen, die das



OLG bereits angedeutet hatte: wenn die Summe der Strafe den Grundstückswert übersteigt.

Der Investor hat inzwischen neue Pläne vorgelegt: Er werde einen „Luftbau“ errichten, 13 Meter hoch und nur im Erdgeschoss genutzt, kündigte er an.

Artikel URL: <http://www.rundschau-online.de/koeln/streit-um-areal-an-richard-wagner-strasse-stadt-darf-strafe-fuer-luecke-kassieren,15185496,22380476.html>

Copyright © Kölnische Rundschau