

2 K 3194/20



VERWALTUNGSGERICHT FREIBURG

Im Namen des Volkes Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

Römisch-katholische Kirchengemeinde Donaueschingen,
vertreten durch den Stiftungsrat,
dieser vertreten durch den Stiftungsratsvorsitzenden Pfarrer Erich Loks,
Karlstr. 71, 78166 Donaueschingen

- Klägerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte Friedrich Graf von Westphalen & Partner mbB,
Kaiser-Joseph-Str. 284, 79098 Freiburg, Az: 2150/19 RVS/MDH

gegen

Stadt Donaueschingen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen, Az: 5-Ko

- Beklagte -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwalt Horst Mölter,
Postplatz 5, 78166 Donaueschingen, Az: 1141/20 M01

wegen Kirchenbaulast, hier: Sanierungskosten für Kapelle

hat das Verwaltungsgericht Freiburg - 2. Kammer - durch die Vorsitzende Richterin am
Verwaltungsgericht Kraft-Lange, den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Feinäugle
und die Richterin Hohner sowie durch die ehrenamtlichen Richterinnen Bross und
Collin auf die mündliche Verhandlung

vom 19. Oktober 2022

für R e c h t erkannt:

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, die von der Kirchenbaulast umfassten Kosten der Sanierung der Gnadentalkapelle in Neudingen aufgrund der Kirchenbaulast zu Lasten der Beklagten zu tragen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens:

Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass die Beklagte zur Tragung der Sanierungskosten der Gnadentalkapelle in Neudingen verpflichtet ist.

Die Kapelle im Gnadental südöstlich von Neudingen bei Donaueschingen befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2136 der Gemarkung Neudingen und wurde erstmals 1441 erwähnt. Sie wurde in ihrer heutigen Gestalt 1619 erbaut, die Wallfahrt zu der sog. Gnadentalkapelle begann wohl bereits im Mittelalter. Das im Weiteren ebenfalls relevante Kaplaneihaus liegt bei der Gruftkirche des Fürstenhauses zu Fürstenberg auf dem Grundstück Flst.-Nr. 195 am östlichen Ortsrand von Neudingen.

Das Grundstück Flst.-Nr. 195 liegt am östlichen Ortsrand (s. Bezeichnung „Mariahof“), das Grundstück Flst.-Nr. 2136 (auf der Karte markiert) südöstlich von Neudingen:



Im Rahmen des Reichsdeputationshauptschlusses von 1803 wurde das Kloster „Maria Hof“ in Neudingen und die dazugehörige Gnadentalkapelle der Standesherrschaft der Fürsten zu Fürstenberg (im Folgenden: Fürstenhaus) zugewiesen. In einem Vertrag vom 10.04.1834 zwischen u.a. der Gemeinde Neudingen und dem Fürstenhaus zur Ansiedlung eines Priesters in Neudingen wurde u.a. die Überlassung des sog. „Beichtigerhauses“ an den zukünftigen Kaplan durch das Fürstenhaus sowie die Baulastverpflichtung der Gemeinde Neudingen hinsichtlich des Kaplaneihauses geregelt. Die Vorschriften des Vertrags vom 10.04.1834 lauten auszugsweise wie folgt:

„1.

Die Fürstliche Standesherrschaft Fürstenberg räumt auf immerwährende Zeiten die Klosterkirche zu Neudingen (Maria Hof) dem Zwecke ein, dass in solcher, als bei der Grabstätte der Fürstlichen Ahnen ein ewiger Gottesdienst gehalten werde. Sie macht sich hierbei verbindlich, diese Kirche nicht nur stets fort, wie bisher, aus eigenen Mitteln in baulichen Ehren zu unterhalten, sondern auch zugleich für die jeweilige Beschaffung der, diesem Zweck entsprechenden Kirchenbedürfnisse zu sorgen. [...]

3.

[...] überläßt die Fürstl. Standesherrschaft das ehemalige Beichtigerhaus, nebst dem daran befindlichen Gärtchen zwischen diesem Hause und dem großen Klostergarten unentgeltlich und bleibend an den zukünftigen Kaplan, wogegen sich die Gemeinde Neudingen verbindlich macht, gegen eigenthümliche Abtretung des bisherig alten Kaplaneihauses jene Obligationen in Hinsicht des Bauwesens nicht nur zu continuieren, und auf das angezeigte Beichtigerhaus zu übernehmen, welche schon ältere Verpflichtungen der Gemeinde diesfalls auflegen, sondern auch die Herstellung und Unterhaltung all weiterer Baulichkeiten, sowohl für jetzt, als für die Zukunft ausschließlich auf sich zu nehmen, welche der Bedarf und die ökonomischen Verhältnisse der neu zu dotierenden Kaplanei wie immer erfordern sollten.“

Die Gnadentalkapelle wurde am 15.07.1953 als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch eingetragen und am 20.10.1981 in das baden-württembergische Denkmalsbuch übertragen (s. Behördenakte, S. 9 f., 26). Am 19.12.1956 schlossen die Gemeinde Neudingen und das Fürstenhaus den „Vertrag über den Tausch der Baupflicht am Kaplaneihaus Neudingen und der Bauunterhaltungspflicht an der Wallfahrtskapelle im Gnadental bei Neudingen“ (im Folgenden: Tauschvertrag von 1956). Die Kirchengemeinde Neudingen wie auch die Katholische Pfarrpfünde Neudingen waren an der Vereinbarung als Vertragsparteien beteiligt. Die Vorschriften des Tauschvertrags von 1956 lauten auszugsweise wie folgt:

„§ 2

Die Baupflicht der Gemeinde Neudingen am Kaplaneihaus in Neudingen wird mit Wirkung vom 1.1.1953 aufgehoben. Die Gemeinde Neudingen übernimmt dafür für sich und ihre Rechtsnachfolger die Pflicht zur baulichen Unterhaltung der Wallfahrtskapelle im Gnadental, ausgenommen die Baupflicht bei Totalzerstörung der Kapelle durch höhere Gewalt oder Brandstiftung. Auch Prinz (Anm: der Fürst von Fürstenberg) ist nicht verpflichtet, die Kapelle bei teilweiser oder gänzlicher Zerstörung durch höhere Gewalt oder Brandstiftung wieder aufzubauen. Sein Eigentum an der Kapelle bleibt unberührt. [...]

§ 3

Prinz übernimmt vom 1.1.1953 für sich und seine Rechtsnachfolger die Neubau- und Unterhaltungspflicht am Kaplaneihaus in Neudingen im Umfange des § 3 des Vertrages vom 10.4.1834. Das Eigentum der Kaplaneipfründe Neudingen am Kaplaneihaus bleibt unberührt."

Zum 01.01.1975 wurde die Gemeinde Neudingen nach Donaueschingen eingemeindet.

Mit Tauschvertrag vom 30.11.1988 zwischen dem Fürstenhaus und der Kaplaneipfründe Neudingen wurde das Eigentum an dem mit dem Kaplaneihaus bebauten Grundstück an das Fürstenhaus und das Eigentum an dem mit der Gnadentalkapelle bebauten Grundstück an die Kaplaneipfründe Neudingen veräußert. Die Kaplaneipfründe Neudingen wurde am 13.03.1989 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen, nach ihrer Aufhebung wurde die Eintragung am 26.09.2013 geändert in die Pfarrpfründestiftung der Erzdiözese Freiburg.

Ab 2013 wurde ein Sanierungsbedarf bei der Gnadentalkapelle festgestellt. Mit Schreiben vom 24.08.2017 forderte die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Untere Denkmalschutzbehörde die Pfarrpfründestiftung der Erzdiözese Freiburg zur Sanierung auf und vertrat den Standpunkt, dass der Tauschvertrag von 1956 keine Wirkung mehr entfalte, da das Fürstenhaus seiner eigenen kirchlichen Baupflicht bezüglich des Kaplaneihauses nicht nachgekommen sei. Mit Schreiben vom 05.04.2018 teilte die Beklagte der Erzdiözese Freiburg mit, dass die Baupflicht der Beklagten an der Gnadentalkapelle nunmehr erloschen sei, und erklärte hilfsweise den Rücktritt bzw. die Kündigung „entsprechend § 313 BGB bzw. analog“ sowie vorsorglich „die Anfechtung gemäß §§ 119 ff. BGB“. Die Erzdiözese Freiburg wies die Beklagte im Schreiben vom 20.12.2018 darauf hin, dass die Rechtsposition nicht haltbar sei und die Verpflichtung

des Fürstenhauses mit der Kirchenbaulast an der Gnadenkapelle nicht in Zusammenhang stehe. Man verständigte sich schließlich darauf, dass die Klägerin die Sanierung durchführe, bezüglich der Kostentragung aber eine gerichtliche Klärung herbeigeführt werden solle. Die erforderlichen Arbeiten sowie der Kostenumfang wurden zwischen den Beteiligten unstreitig gestellt (s. Behördenakte, S. 560 f.).

Am 07.10.2020 hat die Klägerin Klage erhoben. Die Klage sei als Feststellungsklage zulässig. Verträge über Kirchenbaulasten seien öffentlich-rechtliche Verträge und auch gesetzlich begründete Kirchenbaulasten seien öffentlich-rechtlicher Natur, sodass der Verwaltungsrechtsweg eröffnet sei. Die Klägerin sei aktiv-, die Beklagte passivlegitimiert, da letztere hinsichtlich der Baulastverpflichtung die Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Neudingen sei. Die Feststellungsklage sei statthaft und nicht subsidiär, da die für Anfechtungs- und Verpflichtungsklage geltenden Sonderregeln nicht unterlaufen würden, von der Beklagten als öffentlich-rechtlicher Körperschaft die Befolgung eines Feststellungsurteils zu erwarten sei und schließlich die Höhe der erforderlichen Sanierungskosten noch nicht abschließend beziffert werden könne. Zwischen den Beteiligten bestehe das erforderliche festzustellende Rechtsverhältnis. Die Klägerin könne die Tragung der Sanierungskosten verlangen, da die Beklagte durch eine übernommene Kirchenbaulast hierzu verpflichtet sei. Die Kirchenbaulast für die Kapelle sei ursprünglich durch den Reichsdeputationshauptschluss begründet worden und habe zunächst das Fürstenhaus zu Fürstenberg verpflichtet. Durch Tauschvertrag vom 19.12.1956 sei sie auf die Gemeinde Neudingen und, wie dort vereinbart, auf deren Rechtsnachfolger, hier die Beklagte, übergegangen. Der Tauschvertrag von 1956 zwischen der Gemeinde Neudingen und dem Fürstenhaus unter weiterer Beteiligung der Kirchengemeinde Neudingen und der Katholische Pfarrfründe Neudingen sei wirksam zustande gekommen und nicht wirksam angefochten. Die Anfechtungserklärung der Beklagten im Schreiben vom 05.04.2018 nenne schon nicht den Anfechtungsgrund, zudem betrage die maximale Anfechtungsfrist zehn Jahre nach Vertragsschluss, was vom Vertragsschluss 1956 bis zur Anfechtungserklärung von 2018 längst verstrichen sei. Es handele sich bei dem Vertrag auch nicht um einen Vertrag zugunsten Dritter, sodass die im letzteren Fall eventuell möglichen Einwendungen, etwa ein Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 Abs. 1 i.V.m. § 334 BGB, weil das Fürstenhaus die Baulastverpflichtung bezüglich des Kaplaneihauses ggf. nicht erfüllt habe, nach § 417 Abs. 2 BGB nicht gegeben seien. Mit dem Tauschvertrag von 1956 sei

lediglich eine bereits bestehende Pflicht übernommen, nicht jedoch eine (neue) Leistungspflicht gegenüber der Klägerin begründet worden. Es handele sich um eine Schuldübernahme nach § 415 BGB, zu der die Kirchengemeinde und die Pfarrpfürnde die erforderliche Zustimmung gegeben hätten (§ 415 Abs. 1 Satz 1 BGB). Auch die §§ 4 und 5 des Vertrages dienten allein der Sicherung der Ansprüche, ohne neue zu begründen. Für den Rechtsstreit sei der Tauschvertrag von 1956 daher nur insoweit relevant, als er den Adressaten der Baulast bestimme. Nur die Unwirksamkeit des Vertrags könne etwas an der Verpflichtung der Beklagten ändern, sei hier aber nicht ersichtlich. Ein Leistungsverweigerungsrecht (§ 320 Abs. 1 BGB i.V.m. § 334 BGB) wie auch ein Rücktrittsrecht nach § 323 BGB oder § 326 BGB wegen der von der Beklagten angeführten nicht erfüllten oder unmöglich gewordenen Leistungspflicht des Fürstenhauses könne nach § 417 Abs. 2 BGB gegenüber der Klägerin nicht geltend gemacht werden. Der Tauschvertrag von 1956 biete auch keinen Anhalt für die Auslegung als Erfüllungsübernahme, vielmehr sei schon der Wortlaut von dessen § 2 eindeutig, in dem die Gemeinde Neudingen für sich und ihre Rechtsnachfolger die Pflicht zur baulichen Unterhaltung der Kapelle übernehme. Dass auch die Kirchengemeinde Neudingen und die Katholische Pfarrpfürnde Neudingen an dem Vertrag beteiligt gewesen seien, belege, dass der Vertrag nicht allein das Innenverhältnis zwischen Fürstenhaus und Gemeinde Neudingen behandle. Hier sei in kombinierter Anwendung der §§ 414, 415 BGB der Gläubiger beteiligt worden. Während bei der Erfüllungsübernahme der Übernehmende nur dem Schuldner verspreche, dessen Gläubiger zu befriedigen, habe er hier auch dem Gläubiger die Erfüllung versprochen. Zudem finde sich eine Regelung zur bloßen Freistellung des Fürstenhauses im Innenverhältnis in dem Vertrag nicht. Auf eine solche Vereinbarung hätten sich die weiteren Beteiligten auch nicht eingelassen. Da demnach keine Zweifel bestünden, komme § 329 BGB schon nicht zur Anwendung. Auch ein Kündigungsrecht nach § 60 Abs. 1 LVwVfG bestehe im vorliegenden Fall nicht. Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse tangiere die Baulast nicht, da diese unabhängig vom Eigentum an den betreffenden Gebäuden sei. Inhalt der Baulast sei die Erhaltung der Gebäude, was nichts mit dem jeweiligen Eigentum zu tun habe. Es handele sich um historische schuldrechtliche Verpflichtungen. Die Unabhängigkeit der rechtlichen Zuordnung sei auch aus dem Tauschvertrag von 1956 erkennbar. Im Übrigen habe die Beklagte bereits in der Vergangenheit die Verpflichtung aus der Kirchenbaulast erfüllt. Eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse sei nicht eingetreten, da in Bezug auf die allein maßgebliche Baulastverpflichtung die

Verhältnisse gleich geblieben seien. Denn § 3 des Vertrags von 1988 sehe vor, dass der jeweilige Veräußerer nicht für die Freiheit von uneingetragenen wirksamen Lasten hafte, was darauf hindeute, dass der Vertrag in Kenntnis der Baulastverpflichtung geschlossen worden sei. Die Baulast bezüglich der Kapelle sei auch nicht durch das Zusammenfallen von Baulast und Eigentum bezüglich des Kaplaneigebäudes entfallen. Das Erzbischöfliche Ordinariat habe mit Schreiben vom 13.08.1979 ausdrücklich festgehalten, dass die Zustimmung zur Eigentumsübertragung am Grundstück Flst.-Nr. 195 unter der Voraussetzung erteilt werde, dass das Kaplaneigebäude in seiner Zweckbestimmung erhalten bleibe, also zur Verfügung gestellt werde, wenn ein Kaplan dort wohnen wolle. Die Baulastverpflichtung bestehe mithin unabhängig von dem Vertrag von 1988. Zudem ergebe sich aus dem Schreiben der Fürstlich Fürstenbergischen Liegenschaftsverwaltung vom 22.10.1979, dass Vertreter der Beklagten am 14.10.1976 an einer Besprechung über den Tausch des Kaplaneigebäudes nebst Grundstück gegen die Kapelle beteiligt gewesen seien. Auch habe das Erzbischöfliche Ordinariat in seinem Schreiben vom 13.08.1979 erklärt, dass die Beklagte mit dieser Regelung einverstanden gewesen sei. Ein Kündigungsrecht bezüglich des Tauschvertrags von 1956 könne auch nur gegenüber dem Fürstenhaus geltend gemacht werden, auch dem stehe aber § 417 Abs. 2 BGB entgegen. Zudem sei die Verpflichtung aus der Baulast auch nicht durch den Tauschvertrag begründet worden.

Die Klägerin beantragt,

festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, die von der Kirchenbaulast umfassten Kosten der Sanierung der Gnadentalkapelle in Neudingen aufgrund der Kirchenbaulast zu Lasten der Beklagten zu tragen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung führt sie aus, dass möglicherweise die Eigentumsverhältnisse bezüglich der betreffenden Grundstücke verkannt worden und daher zunächst zu klären

seien. Diese spielten hier eine entscheidende Rolle. Es stellten sich zivilrechtliche Abgrenzungsfragen, nämlich bezüglich der Abgrenzung zwischen einer Schuldübernahme und einem unechten Vertrag zugunsten Dritter, sowie die Frage, ob ggf. ein direkter Anspruch der Klägerin nach § 60 LVwVfG in Wegfall geraten sei. Im Vertrag von 1834 zwischen der Gemeinde Neudingen und dem Fürstenhaus habe sich die Gemeinde verpflichtet, bestimmte Verpflichtungen für die Kaplanei zu übernehmen, während das Fürstenhaus ihr das entsprechende Gebäude überlassen habe, wobei im Vertrag formuliert sei „...gegen eigenthümliche Abtretung...“. Was darunter zu verstehen sei, habe sich nicht klären lassen. Zu einer solchen Abtretung sei es aber offensichtlich nie gekommen. Nach den Grundbuchakten seien aber jedenfalls ab 1902 die Kaplaneipfründe Neudingen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 195 gewesen. Mangels anderer Erkenntnisse sei davon auszugehen, dass 1956 das Fürstenhaus Eigentümer des mit der Kapelle bebauten Grundstücks Flst.-Nr. 2136 gewesen sei. Die Schreiben der Beklagten in den 1970er und 1980er-Jahren stellten kein abstraktes Anerkenntnis im Sinne des § 781 BGB dar. Somit kämen allein vertragliche Ansprüche in Betracht, die hier aber nicht gegeben seien: Ein vertraglicher Anspruch der Klägerin ergebe sich nicht aus dem Tauschvertrag von 1956, da der Vertrag zwischen dem Fürstenhaus und der Gemeinde Neudingen geschlossen worden sei, weshalb die Klägerin hieraus keine Rechte herleiten könne. Ein Anspruch ergebe sich auch nicht aus einer Schuldübernahme im Rahmen des Tauschvertrags von 1956. Der Vertrag sei nach §§ 133, 157 BGB auszulegen, und der Bundesgerichtshof gehe im Zweifel davon aus, dass nur eine Erfüllungsübernahme gewollt sei. Bei einer dreiseitigen Vereinbarung könne nichts anderes gelten. Zudem bedürfe es einer Trennung des Übernahmevertrags und des zugrundeliegenden Verpflichtungsgeschäfts, auch wenn sie, wie hier, in Form eines einheitlichen Rechtsgeschäfts geschlossen worden seien. Es sei hier von Tausch und nicht von Schuldübernahme die Rede. Es könnten daher Verpflichtungen nur im Innenverhältnis (zwischen dem Fürstenhaus und der Gemeinde Neudingen) vereinbart worden sein. Weder aus der Vertragsurkunde noch aus den Gesamtumständen ergebe sich, dass sich die Gemeinde Neudingen originär gegenüber der Klägerin habe verpflichten wollen. Hierfür spreche insbesondere der Austauschcharakter der beiden Verpflichtungen im eigentlichen Austauschverhältnis zwischen dem Fürstenhaus und der Gemeinde Neudingen. Im Tauschvertrag von 1956 sei kein sonstiger Schuldbeitritt, sondern eine Freistellung des jeweils anderen aus seiner originären Verpflichtung und damit eine reine Erfüllungsübernahme vereinbart

worden. Eine solche Vereinbarung erfolge ausschließlich im Interesse des Schuldners und sei lediglich ein unechter Vertrag zugunsten Dritter, da der Gläubiger keine Rechte erwerbe, sondern nur der Schuldner dessen Befriedigung verlangen könne. Ausgehend von der Vereinbarung von 1834 zeige sich, dass das synallagmatische Austauschverhältnis damals zwischen der Gemeinde Neudingen und dem Fürstenhaus bestanden habe. Die dort getroffene Regelung mache Sinn zwischen diesen beiden Parteien. Wenn dann die Gemeinde Neudingen 1956 aus der damaligen Pflicht entlassen werde, könne auch dies nur wieder Relevanz zwischen den Parteien haben. Daher ergebe die Auslegung und auch die Auslegungsregel des § 329 BGB, dass originäre Forderungsrechte der Klägerin gegenüber der Beklagten aus dem Tauschvertrag von 1956 nicht hergeleitet werden könnten. Sollte insoweit doch ein Anspruch anzunehmen sein, bestehe dieser jedenfalls aufgrund wesentlicher Veränderungen im Sinne des § 60 LVwVfG nicht mehr. Mit der Vereinbarung von 1956 habe die Lage bestanden, dass das Fürstenhaus Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 2136 mit der Gnadenkapelle gewesen sei und die Baulast für das Grundstück Flst.-Nr. 195 getragen habe, während die Gemeinde Neudingen Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 195 gewesen und durch Baulast bezüglich des Grundstücks Flst.-Nr. 2136 verpflichtet gewesen sei. Dies habe sich wesentlich geändert durch die Tauschvereinbarung von 1988, durch die das Fürstenhaus Eigentümer des Grundstück Flst.-Nr. 195 und die Kaplaneipfründe Neudingen Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 2136 geworden sei. Dadurch hätten die Kaplaneipfründe Neudingen deutlich gemacht, dass sie an ihrem Forderungsrecht gegenüber dem Fürstenhaus nicht mehr festhalten wollten. Zugleich hätten diese Parteien ohne Hinzuziehung der Beklagten das Eigentum am Grundstück Flst.-Nr. 2136 auf die Kaplaneipfründe Neudingen übertragen und hätten so einen Rechtszustand herbeigeführt, der mit Blick auf die Baulast bezüglich der Kapelle ohne Mitwirkung der Beklagten zu deren Lasten gehe. Damit sei eine entscheidende Abänderung des dreiseitigen Tauschvertrags von 1956 vorgenommen worden, ohne dass die Beklagte als Dritte die Möglichkeit gehabt habe, daran mitzuwirken. Dies könne unter dem Gesichtspunkt des Belastungsverbots bezüglich Dritter nicht akzeptiert werden. Sollte man sich auf den Standpunkt stellen, dass die Verpflichtung aus der Baulast von 1956 unabhängig davon bestehe, wer gerade Eigentümer des Grundstücks sei, müsse man sehen, dass die Verpflichtung in einem nicht zu trennenden Austauschverhältnis zur Pflicht des Fürstenhauses hinsichtlich der Baupflicht betreffend das Kaplaneigebäude stehe. Wenn letztere Pflicht aber bisher nicht erfüllt und

1988 obsolet geworden sei, weil das Fürstenhaus Eigentümer geworden sei, dann sei nicht einzusehen, weshalb die vertragliche Pflicht der Beklagten bezüglich der Gnadenkapelle fortbestehen solle, und es stelle sich die Frage, ob das Festhalten am Tauschvertrag von 1956 hinsichtlich der Belastung der Beklagten nach heutigen Maßstäben noch zumutbar sei. Die Gemeinde Neudingen habe die Baulast bezüglich der Kapelle gerade im Tauschverhältnis zur baulichen Baupflicht am Kaplaneigebäude übernommen. Kein anderer Grund sei ersichtlich. Die dortigen gegenseitigen Verpflichtungen hingen voneinander ab. Wenn nun 1988 das Gefüge des früheren Tauschvertrags - zudem ohne Beteiligung der Beklagten - geändert werde, stelle sich die Frage, weshalb die Beklagte bis in Ewigkeit verpflichtet sein solle. Hierin bestehe eine wesentliche Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 60 LVwVfG. Es gehöre jetzt „Kirche Kirche“, sodass durch den Vertrag von 1988 der Zustand herbeigeführt worden sei, der vor dem Reichsdeputationshauptschluss geherrscht habe. Die Beklagte habe in der Vergangenheit bereits Renovierungsarbeiten an der Kapelle bezahlt: 1980/1981 für 101.000,-- DM und 1985/1986 für 134.000,-- DM. Erst danach sei der Eigentumswechsel durch den Vertrag von 1988 erfolgt. Nun allein die Beklagte im Obligo zu lassen, ohne dass nachvollziehbare Gründe der Klägerin außer wirtschaftlicher Gesichtspunkte bestünden, sei unzumutbar. Die Beklagte müsse daher die Möglichkeit haben, aus der vertraglichen Verpflichtung „auszusteigen“.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte sowie auf die Behördenakte Bezug genommen. Sie waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Feststellungsklage ist begründet.

I. Der Verwaltungsrechtsweg ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 VwGO eröffnet, es liegt insbesondere eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit nichtverfassungsrechtlicher Art vor. Maßgeblich für die Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs ist der öffentlich-rechtliche Charakter des Rechtsverhältnisses - hier des Tauschvertrags von 1956 -, aus dem der geltend gemachte Anspruch abgeleitet wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.11.1990

- 7 C 9.89 - juris, m.w.N.). Kirchliche Baulasten dienen dem Zweck der Religionsausübung, der einen öffentlichen Zweck darstellt und daher dem öffentlich-rechtlichen Wirkungskreis der Beteiligten als juristischen Personen des öffentlichen Rechtes zuzuordnen ist; das durch sie begründete Rechtsverhältnis und daraus abgeleitete Ansprüche sind deshalb öffentlich-rechtlicher Natur (vgl. VG Würzburg, Urteil vom 14.06.2016 - W 1 K 15.1244 - juris, m.w.N.; VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 10.08.2017 - 3 K 935/15.NW - juris, m.w.N.; VG Karlsruhe, Urteil vom 12.02.2010 - 7 K 1669/07 - juris, m.w.N.; s. auch schon Hessischer VGH, Urteil vom 10.02.1965 - OS II 5/64 - juris).

II. Die Klage ist als Feststellungsklage gemäß § 43 Abs. 1 VwGO zulässig, insbesondere statthaft.

Nach § 43 Abs. 1 VwGO kann durch Klage die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses oder der Nichtigkeit eines Verwaltungsakts begehrt werden, wenn der Kläger ein berechtigtes Interesse an der baldigen Feststellung hat. Die Feststellung kann nicht begehrt werden, soweit der Kläger seine Rechte durch Gestaltungs- oder Leistungsklage verfolgen kann oder hätte verfolgen können (§ 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die Klägerin begehrt die Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses in Gestalt der Verpflichtung der Beklagten aus der Kirchenbaulast. Sie hat auch ein berechtigtes Interesse an einer baldigen Feststellung, da bezüglich der Baulast zwischen den Beteiligten unterschiedliche Rechtsauffassungen bestehen und die Klägerin bezüglich der angefallenen Kosten für die Renovierung der in Rede stehenden Kapelle bereits in Vorleistung getreten ist, während die Beklagte diese Kosten nur unter dem Vorbehalt einer gerichtlich festgestellten Baulast tragen will. Der Klägerin ist es zudem nicht zumutbar, erst bei Eintritt weiterer Baufälle ihr Recht im Prozessweg zu erstreiten (vgl. etwa Bayerischer VGH, Urteil vom 27.07.1994 - 7 B 91.1929 - juris). Im Verhältnis zu einer Leistungsklage auf Kostenerstattung aus Anlass eines konkreten Baufalles ist die Feststellungsklage auf Bestehen der Kirchenbaulast auch nicht subsidiär, weil damit die streitige Baulastfrage auch für künftige Baufälle geklärt werden kann. Der von der Klägerin beehrte Rechtsschutz ist

auch nicht in gleichem Umfange durch Leistungsklage zu erreichen, da die Rechtskraftwirkung des Leistungsurteils nicht den Rechtsgrund der Baulast erfasst (vgl. Bayerischer VGH, Beschluss vom 20.05.1999 - 7 B 99.557 - juris, m.w.N.; VG Würzburg, Urteil vom 14.06.2016 - W 1 K 15.1244 - a.a.O.).

III. Die Feststellungsklage ist auch begründet, da das von der Klägerin behauptete Rechtsverhältnis besteht, nämlich die Verpflichtung der Beklagten, die Kosten der Sanierung der Gnadentalkapelle aufgrund der zu Gunsten der Klägerin bestehenden Kirchenbaulast zu tragen.

Unter dem Begriff Kirchenbaulast versteht man die rechtliche Verpflichtung einer natürlichen oder juristischen Person, kirchliche Gebäude erstmals zu errichten, zu erweitern, instand zu setzen oder wieder zu errichten. Kennzeichnend für alle Objekte der Kirchenbaulast ist der unmittelbare oder mittelbare Bezug zur Religionsausübung. Die primäre Baulast obliegt regelmäßig den Kirchenstiftungen. Sie sind daher zunächst verpflichtet, für den baulichen Unterhalt der kirchlichen Gebäude aufzukommen. Aufgrund allgemeiner oder besonderer Rechtstitel kann aber auch Dritten - entweder ganz oder nur an Teilen des Kirchengebäudes - eine primäre Baulast auferlegt sein. Das Baulastrecht beruht auf vielfältigen Rechtsquellen. Geistliches und weltliches Recht, geschriebenes Recht und Gewohnheitsrecht bilden die Grundlagen. Anspruchsgrundlagen der kirchlichen Baulast können neben materiellen Gesetzen (landesrechtlichen Regelungen) und gemeinem Recht u.a. Verträge, Anerkenntnisse und Vergleiche (Baulasten aufgrund Rechtsgeschäfts), Gewohnheitsrecht, (Lokal-)Observanz und Herkommen (Baulasten aufgrund eines gewohnheitsrechtlichen oder gewohnheitsrechtsähnlichen Tatbestands) sowie rechtskräftige Entscheidungen von Verwaltungsbehörden oder Gerichten (Baulasten aufgrund Hoheitsakts) sein (vgl. zum Ganzen VG Karlsruhe, Urteil vom 12.10.2010 - 7 K 1669/07 - juris, m.w.N.).

1. Die Verpflichtung der Beklagten aus Kirchenbaulast und damit dazu, die Kosten der Sanierung der Gnadentalkapelle aufgrund der Kirchenbaulast zu tragen, ergibt sich vorliegend aus Vertrag, nämlich aus § 2 Satz 2 des Tauschvertrags von 1956.

a) Die Verpflichtung aus der Kirchenbaulast bezüglich der Gnadentalkapelle lag zuvor beim Fürstenhaus. Entgegen der Ansicht der Klägerin folgt dies hier zwar nicht aus

dem Reichsdeputationshauptschluss und insbesondere nicht aus dessen § 35, weil dieser den Landesherrn nur die Ausstattung der Domkirchen vorschreibt, zu denen die Gnadentalkapelle nicht gehört. Doch bietet ein gewichtiges Indiz für die entstandene Baupflicht des Fürstenhauses das Bauedikt Karl Friedrichs vom 26.04.1808 (Gesetz, die Kirchen- und Schulbaulichkeiten betreffend, Reg.Bl. S. 114 ff.), das als Auslegungsregel „für unaufgeklärte und streitige Fälle“ gilt (Art. 31 Bauedikt) und mit der in Art. 1 Bauedikt definierten Rechtsfigur des Baufaktums („dass jemand einmal einen Bau oder eine Hauptausbesserung desselben in seinen Kosten hergestellt habe“) eine widerlegliche Vermutung für das Bestehen einer in der Vergangenheit begründeten Baupflicht erzeugt (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 12.02.2010 - 7 K 1669/07 - a.a.O.; Lindner, Baulasten an kirchlichen Gebäuden, S. 110). Denn vorliegend ließ Karl Egon III. Fürst zu Fürstenberg (1820-1892) die Gnadentalkapelle nach einem Rückgang der Wallfahrt zur dieser wieder herrichten (vgl. Behördenakte, S. 46). Zudem bekennt sich das Fürstenhaus auch in § 1 des Vertrags vom 10.04.1834 zur Kirchenbaulast bezüglich der Kirche des Klosters Maria Hof, zu dem auch die Gnadentalkapelle gehörte (vgl. Behördenakte, S. 47). Auch die Beteiligten gehen in ihren Schriftsätzen von der ursprünglichen Verpflichtung des Fürstenhauses aus (vgl. Gerichtsakte, S. 11, 307).

b) Die Verpflichtung der Beklagten aus Kirchenbaulast folgt aus § 2 Satz 2 des Tauschvertrags von 1956.

Nach § 2 Satz 2 des Tauschvertrags von 1956 übernimmt die Gemeinde Neudingen für die Aufhebung ihrer Baupflicht am Kaplaneihaus in Neudingen für sich und ihre Rechtsnachfolger die Pflicht zur baulichen Unterhaltung der Wallfahrtskapelle im Gnadental, ausgenommen die Baupflicht bei Totalzerstörung der Kapelle durch höhere Gewalt oder Brandstiftung.

aa) Das wirksame Zustandekommen des Tauschvertrags von 1956 wird von den Beteiligten nicht in Zweifel gezogen, und auch die Kammer hegt solche Zweifel nicht.

Es handelt sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach den §§ 54 ff. LVwVfG, da der Vertragsgegenstand, auf den es für die Abgrenzung zu einem zivilrechtlichen Vertrag ankommt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.03.2018 - 10 B 25.17 - BVerwGE 161,

255), hier in der Kirchenbaulast besteht, die dem öffentlichen Recht zuzuordnen ist (s.o.).

bb) Die Verpflichtung aus der Baulast besteht auch für die Beklagte gegenüber der Klägerin.

Nach Eingliederung der Gemeinde Neudingen in die Beklagte zum 01.01.1975 muss diese sich als deren Gesamtrechtsnachfolgerin deren Verhalten zurechnen lassen (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.02.2009 - 7 C 11.08 - juris). Die Eingemeindung als solche hat keinen Einfluss auf den Bestand der Kirchenbaulast (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 31.07.2007 - 1 S 972/04 - juris, m.w.N.).

Die Verpflichtung aus der Baulast besteht für die Beklagte gerade (auch) gegenüber der Klägerin. Die über § 62 Satz 2 LVwVfG auf den Vertrag anzuwendenden Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs sehen mehrere Möglichkeiten vor, vertraglich zu regeln, dass ein Vertragspartner - hier die Rechtsvorgängerin der Beklagten - den Gläubiger - hier die Klägerin - des anderen Vertragspartners - hier des Fürstenhauses - zu befriedigen hat. Eine Gestaltungsmöglichkeit stellt die Erfüllungsübernahme dar, die gemäß § 329 BGB im Zweifel als unechter Vertrag zu Gunsten Dritter lediglich zwischen dem Schuldner und dem Übernehmenden die Pflicht begründet, den Schuldner freizustellen, ohne dem Gläubiger der Forderung ein Recht gegen den Übernehmenden einzuräumen, die Befriedigung von ihm zu fordern. Ebenso möglich ist es jedoch, die Erfüllungsübernahme als echten Vertrag zu Gunsten Dritter auszugestalten und dem Gläubiger ein Forderungsrecht einzuräumen, was im Ergebnis zu einem Schuldbeitritt führt (BeckOGK/Mäsch, 1.1.2023, BGB § 329 Rn. 8). Darüber hinaus regeln die §§ 414, 415 die Schuldübernahme, die den Übergang der Schuld auf den Übernehmer zur Folge hat. Da der Schuldnerwechsel für den Gläubiger nachteilig sein kann, ist dessen Zustimmung erforderlich (BeckOGK/Mäsch, 1.1.2023, BGB § 329 Rn. 8).

Die Auslegung des § 2 des Tauschvertrags von 1956 ergibt, dass hier eine Schuldübernahme gemäß § 62 Satz 2 LVwVfG i.V.m. § 415 BGB vereinbart ist.

Der Regelungsgehalt eines öffentlichen Vertrags ist gemäß § 62 Satz 2 LVwVfG i.V.m. §§ 133, 157 BGB durch Auslegung zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.01.1990 - 4 C 21.89 - BVerwGE 84, 257; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10.03.2021 - 5 S 1672/18 - juris). Dabei ist der wirkliche Wille der Erklärenden zu erforschen. Bei der Willenserforschung sind insbesondere der mit der Erklärung verfolgte Zweck, die Interessenlage der Parteien und die sonstigen Begleitumstände zu berücksichtigen, die den Sinngehalt der gewechselten Erklärungen erhellen können (vgl. BGH, Urteil vom 16.11.2007 - V ZR 208/06 - juris, m.w.N.).

Der Wortlaut des § 2 des Tauschvertrags von 1956, der davon spricht, dass die Gemeinde Neudingen die Pflicht zur baulichen Unterhaltung übernimmt, deutet auf die Vereinbarung einer Schuldübernahme hin. Denn nur im Rahmen der Schuldübernahme wird eine Pflicht übernommen, während im Rahmen der Erfüllungsübernahme eine neue Pflicht begründet wird. Auch die Interessenlage der Vertragsparteien spricht für die Vereinbarung einer Schuldübernahme. Bei der Abgrenzung der Schuldübernahme von der Erfüllungsübernahme handelt es sich bis zur Genehmigung durch den Gläubiger nach der gesetzlichen Vermutungsregel des § 415 Abs. 3 Satz 1 BGB im Zweifel um eine Erfüllungsübernahme (vgl. BeckOGK/Mäsch, 1.1.2023, BGB § 329 Rn. 9). Im vorliegenden Fall liegt, aufgrund der Gegenseitigkeit der Verpflichtungen im Rahmen des Tauschs der Baupflichten, eine Interessenlage vor, die das Abstellen auf diese Zweifelsregelung entbehrlich macht. Da die Auslegung für beide Baupflichten nur zum gleichen Ergebnis kommen kann, also für beide Baulasten gleichermaßen entweder eine Schuldübernahme oder eine Erfüllungsübernahme vereinbart wurde, treffen auch beide Parteien gleichermaßen die Vor- und Nachteile des jeweiligen Auslegungsergebnisses. In einem solchen Fall der Gegenseitigkeit der Übernahmen wiegt das Interesse beider Parteien, sich von ihrer ursprünglichen Verbindlichkeit vollständig zu lösen, jedoch schwerer als das Interesse, keinem direkten Zugriff des Gläubigers für die übernommene Forderung ausgesetzt zu sein. Denn die Schuldübernahme ist für beide Parteien vorteilhafter. In Abgrenzung zur Erfüllungsübernahme in Form des echten Vertrags zu Gunsten Dritter folgt dies daraus, dass im Fall der Erfüllungsübernahme neben der Haftung für die übernommene Forderung auch weiter die Haftung für die ursprüngliche Forderung erhalten bleibt. Die Vertragsparteien würden im Ergebnis dem Gläubiger der Baulast eine doppelte Haftungssumme einräumen, ohne sich selbst einen Vorteil zu verschaffen. Dafür spricht vorliegend jedoch nichts. Im Fall

der Erfüllungsübernahme im Rahmen eines unechten Vertrags zu Gunsten Dritter geht ebenfalls für beide Parteien der Vorteil, sich von einer Verbindlichkeit zu lösen, verloren. Zwar besteht im Innenverhältnis ein Rückgriffsanspruch, jedoch übernehmen die beiden Vertragspartner im Verhältnis zur Baulastberechtigten das Insolvenzrisiko der jeweils anderen Partei. Auch eine solche Konstruktion führt lediglich zu Nachteilen für die Vertragsparteien im Vergleich zur Schuldübernahme. Schließlich spricht die Beteiligung gerade der Gläubigerin, der Kirchengemeinde Neudingen als Berechtigter der Baulast, an dem Vertrag für die Annahme einer Schuldübernahme, da deren Beteiligung lediglich für die Schuldübernahme, die die Zustimmung des Gläubigers erfordert, nicht aber für eine Erfüllungsübernahme erforderlich ist. Das Gegenargument der Beklagten, die Annahme einer Schuldübernahme stelle eine Zusammenfassung von Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft in einem äußerlichen Vertragsdokument dar, kann nicht überzeugen. Auch im Fall der Annahme einer Erfüllungsübernahme würden mehrere Verträge in einem einheitlichen Dokument zusammengefasst. Allein der Umstand, dass alle Verträge Verpflichtungsgeschäfte darstellten, liefert kein Argument für die Auslegung. Nach Auslegung ist damit eine Schuldübernahme durch die Beklagte bezüglich der Kirchenbaulast hinsichtlich der Gnadentalkapelle vereinbart worden. Aus dieser wird die Klägerin als zuständige Kirchengemeinde, die vorliegend auch die Renovierungskosten verauslagt hat (Gerichtsakte, S. 7, 89), berechtigt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 31.07.2007 - 1 S 972/04 - a.a.O.).

b) Die konkrete, mittlerweile durchgeführte Renovierung der Gnadentalkapelle ist vom Umfang der Baulastverpflichtung auch umfasst. Nach § 2 Satz 2 des Tauschvertrags von 1956 trifft die Beklagte die Pflicht zur „baulichen Unterhaltung der Wallfahrtskapelle“. Die Erforderlichkeit und der Umfang der Arbeiten sowie die entsprechenden Renovierungskosten (s. Gerichtsakte, S. 89-115) sind zwischen den Beteiligten unstrittig, strittig ist zwischen ihnen allein, ob die Baulast dem Grunde nach besteht (Behördenakte, S. 560 f.).

2. Die Kostentragungspflicht der Beklagten aufgrund der Kirchenbaulast hat auch weiterhin Bestand.

a) Eine Anfechtung der Erklärung im Tauschvertrag von 1956 gemäß § 62 Satz 2 LVwVfG, §§ 119 ff, § 142 Abs. 1 BGB scheitert am Fehlen sowohl eines Anfechtungsgrundes als auch einer fristgerechten Erklärung der Anfechtung. Gemäß § 62 Satz 2 LVwVfG i.V.m. §§ 121 Abs. 2, 124 Abs. 3 BGB ist die Anfechtung ausgeschlossen, wenn seit der Abgabe der Willenserklärung zehn Jahre verstrichen sind. Hier wurde die Willenserklärung bereits am 19.12.1956 abgegeben, sodass die Frist zum Zeitpunkt der Erklärung im Schreiben vom 05.04.2018 (Behördenakte, S. 268) verstrichen ist. Auch ist ein Anfechtungsgrund weder angegeben noch ersichtlich.

b) Auch eine (etwaige) Anpassung bzw. Kündigung im Sinne des § 60 Abs. 1 Satz 1 LVwVfG steht der Kostentragungspflicht der Beklagten nicht entgegen. Denn die Voraussetzungen hierfür liegen nicht vor.

Nach § 60 Abs. 1 Satz 1 LVwVfG kann eine Vertragspartei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen oder, sofern eine Anpassung nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag kündigen, sofern sich die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, seit Abschluss des Vertrags so wesentlich geändert haben, dass ihr das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist.

Eine wesentliche Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 60 Abs. 1 Satz 1 LVwVfG ist dann anzunehmen, wenn Änderungen eingetreten sind, mit denen die Vertragspartner bei Abschluss des Vertrages nicht gerechnet haben und die bei objektiver Betrachtung so erheblich sind, dass nicht angenommen werden kann, dass der Vertrag bei ihrer Kenntnis mit dem gleichen Inhalt geschlossen worden wäre. Es muss sich um grundlegende Veränderungen handeln, die zu einem mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden und damit der betroffenen Partei nach Treu und Glauben nicht zuzumutenden Ergebnis führen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung so stark gestört ist, dass das von jedem Vertragspartner normalerweise zu tragende Risiko weit überschritten ist und es dem benachteiligten Partner unmöglich wird, in der betroffenen Regelung seine Interessen auch nur annähernd noch gewahrt zu sehen. Maßgeblich für die Frage der Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag ist letztlich das Ergebnis einer Abwägung aller Gesichtspunkte des konkreten Falles (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.12.1995 - 10 S 1140/94 - juris). Prozessual ist es nicht erforderlich, die Anpassung

eines Vertrages nach § 60 Abs. 1 LVwVfG auf dem förmlichen Weg der (Wider-)Klage geltend zu machen. Vielmehr kann das Anpassungsverlangen nach dem Gedanken der Prozessökonomie auch einredeweise einem im Klageweg verfolgten Anspruch aus dem Vertrag entgegengehalten werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.02.2003 - 9 B 85.02 - juris). § 60 Abs. 1 Satz 1 LVwVfG gilt auch für Verträge, die vor dem Inkrafttreten der Vorschrift geschlossen worden sind (so für das Bundesrecht BVerwG, Urteil vom 26.01.1995 - 3 C 21.93 -, BVerwGE 97, 331; Lindner, a.a.O., S. 235 f.).

Die Voraussetzung einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 60 Abs. 1 Satz 1 LVwVfG liegt hier nicht vor.

Nach den Verhältnissen beim Vertragsschluss 1956 lag die Baulast hinsichtlich des Kaplaneihauses bei der Gemeinde Neudingen und die Baulast bezüglich der Gnaden-talkapelle beim Fürstenhaus. Geringe Zeit zuvor war zudem die Gnadenalkapelle am 15.07.1953 als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch eingetragen worden.

aa) Die Veränderung der Eigentumsverhältnisse durch den Tauschvertrag von 1988 stellt entgegen der Ansicht der Beklagten keine wesentliche Veränderung der Verhältnisse im Sinne des § 60 Abs. 1 Satz 1 LVwVfG dar.

Nach § 1 des Grundstückstauschvertrags von 1988 zwischen dem Fürstenhaus und der Kaplaneipfründe Neudingen sowie der nachfolgenden Eintragung ging das Eigentum am Grundstück mit Kapelle vom Fürstenhaus auf die Kaplaneipfründe Neudingen über, während das Eigentum am Grundstück mit dem Kaplaneigebäude auf das Fürstenhaus übertragen wurde.

Dabei handelt es sich nicht um grundlegende Veränderungen, die so erheblich sind, dass sie für die Beklagte zu einem nach Treu und Glauben unzumutbaren Ergebnis führen würden.

Die insoweit von der Beklagten in Stellung gebrachten Argumente, dass die Kaplaneipfründe Neudingen mit dem Vertrag von 1988 deutlich gemacht hätte, dass sie an ihrem Forderungsrecht gegenüber dem Fürstenhaus bezüglich der Baulast betreffend

das Kaplaneigebäude nicht mehr festhalten wolle, vielmehr Eigentum und Baupflicht nun „zusammenfielen“, und dass der Vertragsschluss mit Blick auf die Baulast bezüglich der Gnadentalkapelle ohne Mitwirkung der Beklagten zu deren Lasten gehe, greifen nicht durch. Denn rechtlich ist die Kirchenbaulast vom dinglichen Eigentum unabhängig (vgl. Lindner, a.a.O., S. 94). Der Eigentumswechsel ändert daher nichts an der Verpflichtung der Beklagten aus der Kirchenbaulast. Die nach § 60 Abs. 1 Satz 1 LVwVfG erforderliche wesentliche Änderung der Verhältnisse kann im Übrigen schon deshalb nicht bejaht werden, weil die Beklagte die ihr im Tauschvertrag von 1956 versprochene Leistung, nämlich die Aufhebung ihrer Baupflicht am Kaplaneigebäude (§ 2 Satz 1 des Tauschvertrags von 1956) erhalten und behalten hat, sodass das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung keinesfalls so stark gestört ist, dass das Ergebnis der Entwicklungen der Beklagten nach Treu und Glauben nicht zuzumuten wäre. Gleiches gilt auch für das weitere Argument der Beklagten, dass ihre Baulastverpflichtung hinsichtlich der Gnadentalkapelle in einem nicht zu trennenden Austauschverhältnis zur Baulastverpflichtung des Fürstenhauses hinsichtlich des Kaplaneigebäudes stehe, und der Beklagten ein Festhalten an der eigenen Baulastverpflichtung nun deshalb unzumutbar sei, weil das Fürstenhaus seine Baupflicht nicht erfüllt habe und die Pflicht nun mit dem Vertrag von 1988 obsolet geworden sei. Denn die Beklagte hat, wie gesehen, die ihr im Tauschvertrag von 1956 versprochene Leistung erhalten, und es war ihr in diesem Vertrag weder versprochen worden, in welcher Weise das Fürstenhaus seine Baupflicht am Kaplaneigebäude zu verwirklichen hätte, noch war vereinbart, dass dann, wenn die Baulastverpflichtung des Fürstenhauses in irgendeiner Form „obsolet“ werden sollte, dies Auswirkungen auf die Baulastverpflichtung der Beklagten haben sollte. Dass schließlich nach dem Vortrag der Beklagten durch den Vertrag von 1988 „Kirche Kirche“ gehöre, da das Grundstück mit der Gnadentalkapelle Eigentum der Kaplaneipfründe Neudingen geworden sei, sodass der Zustand, wie er vor dem Reichsdeputationshauptschluss bestanden habe, wieder herbeigeführt worden sei, führt wegen der Unabhängigkeit der Kirchenbaulast vom dinglichen Eigentum ebenfalls nicht zur Annahme einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse.

bb) Soweit die Denkmaleigenschaft der Gnadentalkapelle für die Übertragung der Kirchenbaulast eine Rolle gespielt haben sollte, trat schließlich eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse durch die Übertragung der Gnadentalkapelle in das baden-

württembergische Denkmalbuch am 20.10.1981 deshalb nicht ein, weil damit die Denkmaleigenschaft fortbestand.

c) Auch Einwendungen aus dem Tauschvertrag von 1956 kann die Beklagte der Baulastverpflichtung gegenüber der Klägerin nicht entgegenhalten.

aa) Der Anspruch auf Sanierung der Kapelle aus der Kirchenbaulast entfällt nicht etwa gemäß § 62 Satz 2 LVwVfG, § 326 Abs. 1 Satz 1 HS 1 BGB deshalb, weil das Fürstenhaus Eigentümer des Kaplaneihauses geworden ist.

Nach § 326 Abs. 1 S. 1 HS 1 BGB entfällt der Anspruch auf die Gegenleistung, wenn der Schuldner nach § 275 Abs. 1 bis 3 BGB nicht zu leisten braucht.

Die nach § 275 Abs. 1 bis 3 BGB ausgeschlossene Leistungspflicht muss im Gegenseitigkeitsverhältnis mit einer Pflicht des Gläubigers stehen, somit eine synallagmatische Leistungspflicht darstellen, was für solche Vertragspflichten gilt, die für die Parteien von erkennbar entscheidender Bedeutung sind (vgl. BeckOGK/Herresthal, 1.4.2022, BGB § 326 Rn. 33).

In § 2 Satz 1 und 2 des Tauschvertrags von 1956 ist wörtlich vereinbart: Die Baupflicht der Gemeinde Neudingen am Kaplaneihaus in Neudingen wird mit Wirkung vom 01.01.1953 aufgehoben. Die Gemeinde Neudingen übernimmt dafür für sich und ihre Rechtsnachfolger die Pflicht zur baulichen Unterhaltung der Wallfahrtskapelle im Gnadental, ausgenommen die Baupflicht bei Totalzerstörung der Kapelle durch höhere Gewalt oder Brandstiftung. Der Tauschvertrag von 1956 stellt danach einen gegenseitigen Vertrag dar. Die Leistungspflicht im Sinne des § 275 BGB ist die Übernahme der Baulast am Kaplaneihaus. Die Pflicht zur Erfüllung der Baulast an der Gnadentalkapelle steht im Gegensatz zum Vortrag der Beklagten jedoch nicht im Synallagma zu dieser Pflicht der Erfüllung der Baulast am Kaplaneihaus, wie sich aus dem Wortlaut des § 2 des Tauschvertrags von 1956 ergibt. Denn dort wird die Baupflicht der Gemeinde Neudingen am Kaplaneihaus in Neudingen aufgehoben, und „dafür“ übernimmt diese die Pflicht zur baulichen Unterhaltung der Gnadentalkapelle. Im Synallagma stehen damit die Pflicht zur Übernahme der Baupflicht hinsichtlich des

Kaplaneihauses und die Pflicht zur Übernahme der Baupflicht hinsichtlich der Gnaden-
talkapelle. Ob das Fürstenhaus in Erfüllung dieser Pflicht das Kaplaneihaus in der Zeit
nach 1956 renoviert hat oder nicht, wie die Beklagte geltend macht, ist für die Anwend-
barkeit des § 326 Abs. 1 Satz HS 1 BGB hingegen irrelevant, da im Tauschvertrag von
1956 nichts dafür ersichtlich ist, dass neben der Übernahme der Baulastverpflichtung
als solcher auch die Art und Weise der Erfüllung dieser Verpflichtung gegenüber der
Gemeinde Neudingen als verbindliche Vertragshauptpflicht geregelt werden sollte. Die
danach einzig bestehende Hauptleistungspflicht des Fürstenhauses zur Übernahme
der Baulast am Kaplaneihaus ist durch den Erwerb des Eigentums am Grundstück
Flst.-Nr. 195 infolge des Vertrags von 1988 auch nicht unmöglich geworden, da zu
diesem Zeitpunkt die Übernahme der Baulastverpflichtung am Kaplaneihaus schon
vollzogen war. Abgesehen davon führt die Vereinigung der Baulastpflicht am Kaplanei-
haus mit dem Eigentum am entsprechenden Grundstück beim Fürstenhaus entgegen
der Ansicht der Beklagten nicht zum Erlöschen der Baulastpflicht. Zwar kann die Kon-
fusion zum Erlöschen einer Forderung führen, dies setzt aber voraus, dass Forderung
und Schuld in derselben Person zusammentreffen (vgl. BeckOGK/Looschelders,
1.12.2022, BGB § 362). Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall, da Berechtigter der
Baulast nicht der Eigentümer ist, sondern, wie gesehen, die Kirchengemeinde. Zudem
ist in § 3 des Vertrags von 1988 u.a. geregelt, dass der jeweilige Veräußerer nicht für
die Freiheit von uneingetragenen wirksamen Lasten haftet, was nahelegt, dass der
Vertrag in Kenntnis der Baulastverpflichtung geschlossen wurde und diese nicht
„obsolet“ machen wollte. Schließlich steht einer Einwendung aus dem Tauschvertrag
von 1956 gegenüber der Kirchenbaulast auch § 62 Satz 2 LVwVfG, § 417 Abs. 2 BGB
entgegen. Danach kann aus dem der - hier festgestellten - Schuldübernahme zu-
grunde liegenden Rechtsverhältnis zwischen dem Übernehmer und dem bisherigen
Schuldner der Übernehmer dem Gläubiger gegenüber Einwendungen nicht herleiten.

bb) Entsprechend fehlt es auch für die Erhebung der Einrede des nichterfüllten
Vertrags nach § 62 Satz 2 LVwVfG i.V.m. § 320 Abs. 1 BGB an dem erforderlichen
synallagmatischen Austauschverhältnis. Gleiches gilt für einen Rücktritt vom Vertrag
nach § 62 Satz 2 LVwVfG i.V.m. § 323 Abs. 1 BGB.

IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Berufung liegen nicht vor (§§ 124, 124a VwGO).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zugelassen wird. Der Antrag auf Zulassung ist beim Verwaltungsgericht Freiburg innerhalb eines Monats nach Zustellung zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in Mannheim, einzureichen. Die Berufung ist nur zuzulassen, 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 Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof muss sich jeder Beteiligte, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte, Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, und die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Kraft-Lange

Dr. Feinäugle

Hohner

Beschluss

Der Streitwert wird auf

709.122,52 Euro

festgesetzt.

Gründe

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit der Empfehlung des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 in Nr. 1.3. Nach dieser Empfehlung sind Feststellungsklagen und Fortsetzungsfeststellungsklagen in der Regel ebenso zu bewerten wie eine auf das vergleichbare Ziel gerichtete Anfechtungs- bzw. Verpflichtungsklage. Wäre eine Verpflichtungsklage auf die Verpflichtung zur Zahlung der Sanierungskosten von 709.122,52 Euro gerichtet, wäre der Streitwert auf diese Summe festzusetzen.

Rechtsmittelbelehrung

Bezüglich der Streitwertfestsetzung kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes **200 EUR** übersteigt. Die Beschwerde ist schriftlich oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle beim Verwaltungsgericht Freiburg einzulegen. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von 6 Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird; ist der Streitwert jedoch später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Beschlusses eingelegt werden.

Anschrift des Verwaltungsgerichts Freiburg: Habsburgerstraße 103, 79104 Freiburg

Kraft-Lange

Dr. Feinäugle

Hohner

Beglaubigt:


Kromer
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle