Amtsgericht Köln, 111 C 227/14

Datum:	31.03.2016
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abt. 111
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	111 C 227/14
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2016:0331.111C227.14.00

Tenor:

Das Vorbehaltsurteil vom 05.03.2015 wird mit Ausnahme getroffenen Kostenentscheidung aufrecht erhalten.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 76% und der Beklagte zu 1 zu 24%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem jeweiligen Vollstreckungsschuldner bleibt vorbehalten, die Vollstreckung des Vollstreckungsgläubigers gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils gegen ihn vollstreckbaren Betrages abzuwenden, es sei denn, der Vollstreckungsgläubiger hat vor der Vollstreckung Sicherheit geleistet in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

T a t b e s t a n d 1

Die Klägerin erwarb mit notarieller Urkunde vom 25.10.2011 von dem Beklagten zu 1 und sowie dessen Ehefrau, der Beklagten zu 2, das Baugrundstück H.-straße N02, 00000 T., welches an das von dem Beklagten zu 1 sowie - jedenfalls zeitweise - von der Beklagten zu 2 bewohnte Grundstück mit der postalischen Anschrift H.-straße N03, angrenzt. 2

In der noateriallen Urkunde vom 25.11.2010 heißt es u.a.: 3

„(8)Sach- und Rechtsmängel 4

1. 5

Der Kaufgegenstand ist dem Käufer bekannt. Der gegenwärtige Zustand wird als vertragsgemäße Beschaffenheit vereinbart. Eine bestimmte Größe, Ertragsfähigkeit und Verwendbarkeit wird nicht vereinbart.

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen vorhandener sichtbarer oder verdeckter Sachmängel sind ausgeschlossen. Der Verkäufer versichert, dass ihm verborgene Mängel nicht bekannt sind. 7

Als Beschaffenheit des Kaufgegenstands wird vereinbart, dass es sich dabei um Bauland handelt, sowie ein Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden kann. 8

(…)“ 9

Wegen der weiteren Einzelheiten der notariellen Urkunde wird auf die Anlage K1 zur Ansprüchsbegründungsschrift vom 28.04.2014 Bezug genommen (Bl. 10 ff. GA). 10

Mit Schuldschein vom 18.08.2011 bestätigte der Beklagte zu 1 ein Verbindlichkeit in Höhe von € 1.189,00 wegen diverser Leistungen im Zusammenhang mit der Fällung eines Baumes und der Löschung von Grundschulden. 11

Das Wohngebäude des Beklagten auf dem Grundstück H.-straße N03 war mittels einer unterirdischen Zuleitung mit einem Öltank verbunden, dessen genaue Lage im Verhältnis der beiden Grundstücke zwischen den Parteien streitig ist. Datiert auf den 20.11.2012 verfasste die Klägerin ein Schreiben an den Beklagten zu 1, das sie an die B.-straße N03 adressierte und in dem sie den Beklagten unter Fristsetzung bis zum 30.11.2012 aufforderte, den Öltank zu entfernen. Nach erfolglosem Fristablauf ließ die Klägerin den Öltank entfernen und forderte den Beklagten mit Schreiben vom 28.N03.2012 - adressiert an das Altersheim M.-straße, T., - dazu auf, die ihr hierdurch entstandenen Kosten in Höhe von € 3.510,50 sowie die durch Schuldschein bestätigte Forderung in Höhe von € 1.189,00 zu bezahlen. Der damalige Betreuer des Beklagten, der Prozessbevollmächtigte des Beklagten, lehnte mit Schreiben vom 28.01.2013 eine Zahlung ab und rechnete mit einer - streitigen - Schadensersatzforderung des Beklagten wegen Entfernung des Öltanks auf. 12

Die Klägerin behauptet, der Öltank samt Öffnung habe sich insgesamt auf ihrem Grundstück befunden. Die Ölheizung des Beklagten sei bereits Jahre vor der Entfernung außer Betrieb gesetzt worden. Der Beklagte zu 1 habe von der Lage des Öltankes auf dem veräußerten Grundstücksteil Kenntnis gehabt und dieses nicht offenbart. 13

Die Klägerin hat einen Anspruch in Höhe von € 1.189,00 zunächst im Urkundenprozess geltend gemacht. Mit Vorbehaltsurteil vom 05.03.2015 ist der Beklagte zu 1 antragsgemäß zur Zahlung verurteilt worden. 14

Mit klageerweiterndem Schriftsatz vom 20.07.2015 beantragt die Klägerin nunmehr sinngemäß, 15

1. das Vorbehaltsurteil vom 05.03.2015 aufrecht zu erhalten; 16 17

2. die Beklagten zu 1 und 2 als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie € 3.510,50 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.01.2013 zu zahlen und 18

3. die Beklagten zu 1 und 2 als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie € 492,54 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.01.2013 zu zahlen. 19

Die Beklagten beantragt, 20

das Vorbehaltsurteil vom 05.02.2015 aufzuheben und die Klage insgesamt abzuweisen. 21

Sie behaupten, ein Teil des Öltanks samt Öffnung habe sich auf seinem Grundstück befunden und die Öffnung des Tanks sei anlässlich des Kaufvertrages von den Parteien in Augenschein genommen worden. Keiner habe genau gewusst, wo genau sich der Tank erstrecke. Dass der Tank möglicherweise auf dem Kaufgrundstück liegen könne, sei den Parteien aber bewusst gewesen. 22

Der Tank sei bis zu seiner Entfernung funktionsfähig und in Betrieb gewesen. Durch die Entfernung seien ihnen eine Schaden in Form der Kosten für den Einbau neuer Tanks entstanden, die die Beklagten anhand eines vorgelegten Kostenvoranschlags auf € 5.289,55 brutto beziffert. Das Schreiben, in dem die Klägerin den Beklagten zur Entfernung des Tanks auffordert, sei ihnen nicht zugeganen. Die Klägerin habe gewusst oder jedenfalls wissen müssen, dass der Beklagte sich zu diesem Zeitpunkt bereits im Altersheim aufhielt. 23

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitig zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 24

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e 25

Die zulässige Klage ist teilweise begründet. 26

I. 27

Das Vorbehaltsurteil vom 05.03.2015 war - mit Ausnahme der dort getroffenen Kostenentscheidung - im Nachverfahren aufrecht zu erhalten. Die im Vorbehaltsurteil titulierte Forderung der Klägerin aufgrund des Schuldscheines des Beklagten zu 1 ist insbesondere nicht durch Aufrechnung des Beklagten zu 1 erloschen. 28

Zwar war dem Beklagten zu 1 hinsichtlich der im Vorverfahren behaupteten aufrechenbaren Gegenforderung in Form eines Schadensersatzanspruches wegen einer behaupteten unberechtigten Entfernung des zu seiner Heizungsanlage gehörenden Öltanks die Geltendmachung seiner Recht vorbehalten. 29

Der Beklagte zu 1 hat jedoch einen solchen Anspruch weder dem Grunde noch der Höhe nach substantiiert dargelegt. Insbesondere zur behaupteten Schadenshöhe fehlt es an konkreter Darlegung. Die alleinige Bezugnahme auf den mit Schriftsatz29.10.2014 vorgelegten Kostenvoranschlag (Bl. 52 f GA) ersetzt keinen konkreten Sachvortrag. Insbesondere fehlt es an der Darlegung des Zustandes, Alters und konkreter Beschaffenheit des alten Öltankes, worauf schon der Klägervertreter mit Schriftsatz vom 07.11.2014 (Bl. 54 GA) hingewiesen hat. Eines gesonderten gerichtlichen Hinweises bedurfte es vor diesem Hintergrund nicht. 30

II: 31

Die weitergehende Klage war abzuweisen. 32

Der Klägerin steht aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt eine Anspruch auf Schadensersatz in Höhe des geltend gemachten Anspruches zu. Insbesondere besteht ein solcher Anspruch nicht nach dem §§ 433, 437, 281 BGB. 33

Es ist bereits fraglich, ob es sich bei einem Öltank, der teilweise oder vollständig auf dem Grundstück der Klägerin gelegen ist, wie diese behauptet, um einen Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 oder 2 BGB handelt. Zunächst ist in der Kaufvertragsurkunde der gegenwärtige Zustand des Grundstückes als vertragsgemäße Beschaffenheit vereinbart. Zwar ist ausweißlich der Kaufvertragsurkunde vom 25.11.2010 das Grundstück mit der Beschaffenheitsvereinbarung „Bauland“ veräußert worden. Allein das (teilweise) Vorhandensein eines unterirdischen Öltanks beeinträchtigt diese Beschaffenheit allein jedoch nicht. Anhaltspunkte dafür, dass bereits bei Abschluss des Kaufvertragsurkunde konkrete Planungen bezüglich einer auszukoffernden Grundstückseinfahrt an der Grundstücksgrenze den Parteien bekannt gewesen wären, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. 34

Letztendlich kann dahinstehen, ob es sich um einen Sachmangels im Sinne der §§ 434 ff BGB handelt. Ein etwaiger Anspruch der Klägerin ist ausgeschlossen. Die notarielle Urkunde enthält einen wirksamen Gewährleistungsausschluss hinsichtlich sichtbarer oder verborgener Sachmängel. 35

Es ist den Beklagten auch nicht nach § 444 BGB verwehrt, sich auf diesen Haftungsausschluss zu berufen. Die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Klägerin hat gerade nicht dargelegt und unter geeigneten Beweis gestellt, dass den Beklagten die ein verborgener Mangel in Form der Lage des Öltankes teilweise oder vollständig auf dem veräußerten Grundstück bekannt war. Soweit die Klägerin diesbezüglich lediglich vorträgt, die Lage des Öltanks sei dem Beklagten zu 1 bekannt gewesen und dies unter Beweis durch Zeugnis ihres Ehemanns stellt, fehlt es an substantiiertem Sachvortrag, dem sich zum einen Kenntnisse der Beklagten zur konkreten Lage des Tanks als auch Kenntnisse des Ehemanns der Klägerin zu der inneren Tatsache, nämlich dem Wissen des Beklagten zu, entnehmen lässt. 36

III. 37

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 4, 711 ZPO. 38

IV. 39

Streitwert: bis zum 25.07.2015: € 1.189,00 40

danach: € 4.699,00 41

Rechtsbehelfsbelehrung: 42

(Textpassage wurde entfernt) 43

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE