
Datum: 22.11.2016
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 5. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 O 219/16
ECLI: ECLI:DE:LGK:2016:1122.5O219.16.00

Nachinstanz: Oberlandesgericht Köln, 28 U 43/16

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Der Kläger macht gegen das beklagte Land einen Anspruch auf Zahlung von 72.500,- € aus einem Grundstückskaufvertrag geltend.

2

Der Kläger und seine ehemalige Ehefrau erwarben von dem beklagten Land mit notariellem Vertrag vom 21.12.2005 je zu ½ ein rund 6.100 qm großes Grundstück in M („Y-Straße“, vgl. Anlage K 1). Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB an der Stadtgrenze zwischen M und T. Der Kaufpreis betrug 225.000,- €. In § 5.1 des Kauvertrags wurde u.a. folgendes vereinbart:

3

„Der Käufer hatte Gelegenheit, das Kaufobjekt vor Beurkundung des Vertrages zu untersuchen und sich über die rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Verhältnisse des Kaufobjekts Informationen zu beschaffen. Er übernimmt das Kaufobjekt in dem Zustand, in dem es sich im Zeitpunkt des Besitzübergangs befindet.“

4

Die Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln aller Art werden ausgeschlossen. Es wird klargestellt, dass der Verkäufer die Mangelfreiheit des Kaufobjekts nicht schuldet. Der Verkäufer schuldet auch keine Bau- und Bodenbeschaffenheit, keinen

5

Bauzustand etwaiger Gebäude, Richtigkeit des Flächenmaßes, Verwendbarkeit, Bebaubarkeit und Eignung des Kaufobjekts für die vom Käufer vorgesehenen Zwecke. [...]

Mit notariellem Vertrag vom 27.01.2010 übertrug die ehemalige Ehefrau des Klägers ihren ½-Miteigentumsanteil an dem Grundstück auf den Kläger, so dass dieser nunmehr Alleineigentümer des Grundstücks ist (vgl. Anlage K 2). 6

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude, u.a. zwei Wohngebäude und ein Geräteschuppen. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude werden seit langem genutzt. Auf dem Grundstück ist ein landwirtschaftlicher Hof seit dem Jahr 1369 nachweisbar. Das Hauptgebäude existiert seit 1852 und ist seit ca. 1930 in seiner jetzigen äußeren Gestalt im Wesentlichen unverändert geblieben. Ein weiteres Gebäude war ursprünglich ein Kuhstall, der in den 1950er Jahren als Wohnraum umgebaut wurde. Das dritte Gebäude ist eine Remise aus dem 19. Jahrhundert, die in den 1980er Jahren renoviert wurde und danach als Lagerfläche diente. 7

Weder das beklagte Land noch der Kläger waren bzw. sind im Besitz einer Baugenehmigung für die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude. 8

Mit Schreiben vom 25.09.2012 forderte die Stadt M den Kläger u.a. auf, eine Baugenehmigung für das von ihm bewohnte Gebäude vorzulegen. Nach weiteren Schreiben und einer Besprechung am 25.03.2014 verständigten sich der Kläger und die Stadt M auf eine Duldung der Nutzung der Gebäude durch den Kläger, die bis heute andauert (vgl. Bescheid vom 10.09.2014, Anlage K 13). 9

Der Kläger ist der Auffassung, ihm entstehe durch das Fehlen der Baugenehmigung eine ganze Reihe von Nachteilen. Bereits kleinste Änderungen an den Gebäuden seien nicht gesichert. Zwischen einem genehmigten und einem bloß geduldeten Wohngebäude bestehe ein erheblicher Wertunterschied. Dieser belaufe sich vorliegend auf 25 %, so dass ausgehend von einem Sachwert von 295.000,- € von einer Wertminderung von 73.750,- € auszugehen sei. Diesen Wertverlust habe das beklagte Land zu erstatten. Das beklagte Land habe insofern das Fehlen einer Baugenehmigung arglistig verschwiegen. Es sei verpflichtet gewesen, auf das Fehlen der Baugenehmigung hinzuweisen. Das Fehlen der Baugenehmigung sei dem beklagten Land bekannt gewesen, so dass von einem arglistigen Verschweigen auszugehen sei. 10

Der Kläger beantragt, 11

1. das beklagte Land zu verurteilen, an den Kläger 72.500,- € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz sowie außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 1.954,46 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Zustellung der Klage zu zahlen, 12

2. hilfsweise, das beklagte Land zu verurteilen, an den Kläger und Frau Q 72.500,- € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Zustellung der Klage zu zahlen und an den Kläger außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 1.954,46 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Zustellung der Klage zu zahlen. 13

Das beklagte Land beantragt, 14

die Klage abzuweisen. 15

Das beklagte Land ist der Auffassung, der Kläger sei nicht aktivlegitimiert. Ansprüche aus dem Kaufvertrag vom 21.12.2005 könnten nur gemeinsam von dem Kläger und seiner geschiedenen Ehefrau geltend gemacht werden. Das beklagte Land ist weiter der Auffassung, der Anspruch sei verjährt. Weiterhin sei das Grundstück nicht mangelhaft. Die derzeit geduldete Nutzung der Gebäude entspreche der Vereinbarung im Kaufvertrag. Zudem sei die Haftung für eine eventuell fehlende Baugenehmigung gemäß § 5.1 des Kaufvertrags ausgeschlossen. Schließlich habe das beklagte Land das Fehlen einer Baugenehmigung nicht arglistig verschwiegen. 16

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt Bezug genommen. 17

Entscheidungsgründe: 18

Die Klage ist unbegründet. 19

Dem Kläger steht gegen das beklagte Land kein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz aus §§ 434 Abs. 1, 437 Nr. 3, 440, 444, 280 BGB zu. 20

1) Aktivlegitimation 21

Der Kläger ist aktivlegitimiert. 22

Der Kläger macht vorliegend einen Schadensersatzanspruch aus dem Kaufvertrag vom 21.12.2005 geltend. An diesem Kaufvertrag waren sowohl er als auch seine geschiedene Ehefrau beteiligt, sodass etwaige Gewährleistungs- bzw. Schadensersatzansprüche zunächst beiden Eheleuten zustanden. Diese waren Mitgläubiger gemäß § 432 Abs. 1 BGB mit der Folge, dass zwar jedem einzelnen Gläubiger ein eigenes Forderungsrecht zustand, das jedoch auf Leistung an alle Gläubiger gerichtet war (vgl. Palandt/Grüneberg, 75. Aufl. 2016, § 432 Rn. 1 und 8). Dementsprechend konnte der Kläger zunächst – wie mit dem Hilfsantrag geltend gemacht – nur Zahlung an sich und seine geschiedene Ehefrau verlangen. Hieran änderte auch der als Anlage K 2 zu den Akten gereichte Übertragungsvertrag vom 27.01.2010 nichts, da dieser keine Abtretungserklärung enthält. Mit Schriftsatz vom 21.10.2016 hat der Kläger jedoch nunmehr eine Vereinbarung vom 20.10.2016 vorgelegt, mit der die geschiedene Ehefrau etwaige Schadensersatzansprüche aus dem Kaufvertrag vom 21.12.2005 an den Kläger abtritt. Gegen die Wirksamkeit der Abtretungserklärung bestehen keine Bedenken, so dass der Kläger aktivlegitimiert ist und Zahlung an sich verlangen kann. 23

2) Gewährleistungsausschluss / Arglistige Täuschung 24

Der geltend gemachte Anspruch scheidet jedoch aufgrund des Haftungsausschlusses in § 5.1 des Kaufvertrags vom 21.12.2005 aus. 25

Zwar stellt ein im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs vorhandener baurechtswidriger Zustand eines Kaufgrundstücks einen Mangel gemäß § 434 Abs. 1 BGB dar (vgl. Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 434 Rn. 61). Allerdings haben die Parteien gemäß § 5.1 des Kaufvertrags die Sachmängelgewährleistung ausgeschlossen. Insbesondere wurde vereinbart, dass das beklagte Land keine Haftung für die Bau- und Bodenbeschaffenheit, den Bauzustand etwaiger Gebäude, die Richtigkeit des Flächenmaßes, Verwendbarkeit, Bebaubarkeit und Eignung des Kaufobjekts für die vom Käufer vorgesehenen Zwecke übernimmt. 26

Eine Haftung des beklagten Landes kommt daher gemäß § 444 BGB nur in Betracht, wenn es den Mangel arglistig verschwiegen hätte. In diesem Zusammenhang trägt der Käufer, 27

vorliegend mithin der Kläger, die Darlegungs- und Beweislast für die Tatsachen, aus denen sich das arglistige Verschweigen des beklagten Landes ergibt, nämlich die Kenntnis des Mangels zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses und die fehlende Offenbarung (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 444 Rn. 4). Eine fahrlässige Unkenntnis des Verkäufers reicht für die Annahme eines arglistigen Verschweigens nicht aus. Voraussetzung für ein vorsätzliches Verschweigen eines Mangels ist stets, dass der Verkäufer den konkreten Mangel kennt oder zumindest für möglich hält (vgl. BGH NJW-RR 2012, 1078).

Der Kläger trägt vorliegend keine hinreichenden Tatsachen vor, aus denen sich eine Kenntnis des beklagten Landes vom Fehlen der Baugenehmigung ergeben soll. Er trägt insoweit lediglich vor, dass sich bei Durchsicht der Unterlagen hätte ergeben müssen, dass eine Baugenehmigung fehle, und dass das beklagte Land aus Organisationsgründen dafür hätte Sorge tragen müssen, dass dies aufgeklärt werde. Dies reicht für die Annahme eines arglistigen Verschweigens jedoch nicht aus. Allein aus dem Umstand, dass in den Unterlagen des beklagten Landes keine Baugenehmigung vorhanden war, kann nicht geschlossen werden, dass es niemals eine Baugenehmigung für die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude gegeben hat, und dass das beklagte Land Kenntnis von dem baurechtswidrigen Zustand gehabt hat. Aus dem Schreiben des Bauaufsichtsamts der Stadt M vom 25.09.2012 (Anlage K 4) ergibt sich vielmehr, dass selbst bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Fehlen einer Baugenehmigung nicht bekannt war. Aufgrund des Alters und der langjährigen, seitens der Bauaufsichtsbehörde beanstandungsfreien Nutzung ist vielmehr davon auszugehen sein, dass alle Beteiligten davon ausgingen, dass die Nutzung rechtmäßig erfolgt ist. Dies kann jedoch im Ergebnis dahinstehen, da jedenfalls keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das beklagte Land positive Kenntnis von dem baurechtswidrigen Zustand gehabt und dies arglistig verschwiegen hat. Eine Verpflichtung des beklagten Landes, etwaige unbekannte Mängel des veräußerten Grundstücks zu erforschen, um diese sodann dem Kläger mitteilen zu können, besteht nicht. Solche Mängel sind vielmehr von dem vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss erfasst, auf den sich der Kläger eingelassen hat.

Nach alledem war die Klage daher abzuweisen. 29

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 709 Satz 1 und 2 ZPO. 30

Streitwert: 72.500,- € 31