
Datum: 08.05.2024
Gericht: Landgericht Krefeld
Spruchkörper: 5. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 O 323/22
ECLI: ECLI:DE:LGKR:2024:0508.5O323.22.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits zu je 50%

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

Tatbestand:

Die Kläger verlangen von der Beklagten die Rückabwicklung eines Kaufvertrages über ein Grundstück sowie Ersatz der Erwerbskosten einschließlich der Grunderwerbsteuer.

Die Beklagte war Eigentümerin eines 1478 m² großen Grundstückes, eingetragen im Grundbuch von O. Blatt N01 Gemarkung O., Flur N02, Flurstück N03, L.-straße sowie zu 1/7 Eigentümerin des 158 m² großen Grundstückes Gemarkung O. Flur N02, Flurstück N04, Verkehrsfläche, W.-straße.

Es gab einen Bebauungsplan für zwei freistehende Häuser. Die Firma C. erhielt eine Sondererlaubnis zur Erschließung der zwei freistehenden Häuser von der T.-straße Straße aus. Diese wurde später zurückgezogen.

Die Beklagte teilte ihre Verkaufsabsichten den Nachbarn nicht mit.

Die Kläger schlossen Ende 2018 Anfang 2019 einen Bauvertrag mit der Firma C. GmbH aus A..

Die Firma C. GmbH wies die Kläger auf die Möglichkeit hin, einen Teil des Grundstücks der Beklagten zu erwerben.

1

2

3

4

5

6

7

8

Die Kläger schlossen mit der Beklagten am 00. Mai 0000 einen notariellen Kaufvertrag über 1/21 Miteigentumsanteil am 158m² großen Grundstück sowie die aus dem Grundstück Amtsgericht A. Grundbuch von O. Blatt N01, Gemarkung O., Flur N02, Flurstück N03 noch zu vermessende Teilfläche in einer Größe von ca. 460 m² zu einem Kaufpreis von 165.000,00 €. Bei dem Notartermin trafen die Parteien zum ersten Mal aufeinander. Pro Quadratmeter betrug der Kaufpreis 347,43 €. In dem Kaufvertrag hieß es:

II.	9
Kauf	10
[...]	11
3. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass durch die Grundstücksteilung keine Verhältnisse entstehen dürfen, die geltendem Baurecht widersprechen, z.Holzleitner den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder vorgeschriebenen Abstandsflächen. Ein Verstoß der Teilung gegen baurechtliche Vorschriften kann zur Folge haben, dass die Bauaufsichtsbehörde einschreitet oder ein geplantes Vorhaben nicht realisiert werden kann. Der Notar hat hierzu keine Prüfung oder Beratung übernommen, sondern den Beteiligten empfohlen, sich vor der Beurkundung hierüber bei den zuständigen Behörden oder einem Bausachverständigen zu erkundigen.	12
[...]	13
IX.	14
Sach- und Rechtsmängel	15
1. Der Grundbesitz wird in seinem bei Vertragsabschluss bestehenden Zustand verkauft. Alle Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Sachmängel werden ausgeschlossen, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich oder arglistig. Der Verkäufer erklärt, dass ihm verborgene Mängel, insbesondere schädliche Bodenverunreinigungen, nicht bekannt sind.	16
Der Verkäufer haftet für nachweisliche Veränderungen und Verschlechterungen bis zum Besitzübergang, es sei denn, sie sind auf den gewöhnlichen Gebrauch zurückzuführen.	17
Für den weiteren Inhalt des notariellen Vertrages wird gemäß § 313 Abs. 2 S. 2 ZPO auf Bl. 7-18 d. A. Bezug genommen.	18
Für die Beurkundung des Vertrages zahlten die Kläger Notargebühren i.H.v. 1.568,22 € und 1.653,03 €. Für die Grunderwerbsteuer leisteten die Kläger 2 x 5.362,00 € und wandten für die Vermessung 1.754,75 € auf. Für die Eintragung einer Vormerkung und die Eintragung als Eigentümer entstanden Grundbuchkosten i.H.v. 208,00 € und 431,00 €. Ein Negativattest der Stadt A. kostete 25,00 €.	19
Die Klägerin verkaufte das Grundstück in zwei weiteren Teilen zu 350 m ² und 700 m ² . Für die genaue örtliche Lage wird gemäß § 313 Abs. 2 S. 2 ZPO auf Bl. 21 d. A. Bezug genommen.	20
Die Kläger stellten ein Bauantrag bei der Stadt A..	21
Mit der Erteilung der Baulast und dem Bauvorhaben der Kläger erklärte sich auf Anfrage der Kläger lediglich der Nachbar, der die Doppelhaushälfte von der Beklagten erwarb, einverstanden. Die übrigen Nachbarn verweigerten die Eintragung einer Baulast. Sie teilten	22

zur Begründung mit, dass sie keine Veränderung wollten.

Die Kläger reichten Klage gegen sechs Nachbarn vor dem Landgericht A. auf Erteilung der Baulast ein. Die Klage wurde unter dem Az. 5 O 56/20 geführt. In dem Verfahren wenden die Nachbarn ein, die Straße sei zu schmal, der Kanal zu klein und das Grundstück sei nicht bebaubar, weil es nicht mit dem Lkw erreichbar sei. Die Kläger gehen davon aus, in dem Rechtsstreit zu obsiegen. 23

Die Kläger erklärten mit Schriftsatz vom 00. Mai 0000 den Rücktritt vom zwischen den Parteien bestehenden Vertrag. 24

Durch Schriftsatz vom 0. September 0000 erklärte die Beklagte, die Rücktrittserklärungen sei irrtümlich erfolgt und werde widerrufen. 25

Die Kläger bestreiten mit Nichtwissen, dass ein Vertrag zwischen der Beklagten und der J. über den Verkauf des gesamten Grundstückes geschlossen worden sei. 26

Die Kläger behaupten, die Firma C. und die Beklagte hätten das Grundstück als Bauland angepriesen und mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung zwar noch nicht beantragt sei, die Erteilung jedoch die reine Formsache sei. Sobald die Kläger das Grundstück erworben hätten, könne der Bauantrag eingereicht werden und werde alsbald genehmigt. Die Nachbarn wüssten Bescheid und hätten keine Einwände. Dies und dass das Einverständnis der Nachbarn für die Bestellung von Baulasten geklärt sei, habe der Geschäftsführer der Firma K. den Klägern mehrfach gesagt. Er habe gesagt, die Erteilung der Baugenehmigung sei reine Formsache und habe zugesichert, dass das Grundstück bebaut werden könne. G. habe die Kläger vorsätzlich getäuscht, als er erklärt habe, das Grundstück sei schnell und problemlos bebaubar, obwohl ihm bekannt gewesen sei, dass das Grundstück nicht bebaubar sei. Jedenfalls sei die Aussage „ins Blaue hinein“ erfolgt. Aufgrund des Gesamtgeschehens sei nicht denkbar, dass der Geschäftsführer der C. offengelassen habe, ob das von den Klägern gekaufte Grundstück bebaut werden könne. Eine Störung der Bebaubarkeit habe auch für die C. keine Konsequenzen, so dass diese kein Interesse an einem störungsfreien Ablauf zur Vermeidung von Schwierigkeiten habe. 27

Es habe dem Wunsch und Auftrag der Beklagten entsprochen, dass der Geschäftsführer der Firma K. den Kaufpreis für die Beklagte verhandelt. G. habe gegenüber den Klägern erklärt, er arbeite mit der Beklagten zusammen. Er unterstütze sie bei dem Verkauf des Grundstückes und vertrete sie auch. Es seien auch durch ihn einzelne Klauseln des Vertrages wie beispielsweise der Kaufpreis, der Besitzübergang und der Gewährleistungsausschluss ausgehandelt worden. Auch über den Preis seien Verhandlungen geführt worden und ein Baulandpreis i.H.v. 387,83 € ausgehandelt worden. G. sei daher als Vertreter der Beklagten aufgetreten. Die Beklagte habe bei dem Vertragsabschluss nur durch ihre Unterschriftsleistung mitgewirkt. 28

Die Beklagte habe vor der Beurkundung am 00. Mai 0000 auf Nachfrage erklärt, es werde bei der Erteilung einer Baugenehmigung zu keinen Schwierigkeiten kommen, denn alle Nachbarn wüssten Bescheid und es sei alles gut. Die Nachbarn seien über die Bauabsichten der Kläger informiert und auch bereit, entsprechend eventuell erforderliche Zustimmungen zu erteilen. Es sei davon auszugehen, dass, wenn die Kläger ein Grundstück zum Baulandpreis erwerben, sie sich auch nach der Bebaubarkeit des Grundstückes erkundigen würden. 29

Die Beklagte habe gewusst, dass für die Bebauung des von den Klägern erworbenen Grundstücksteils eine Baulast der Nachbarn erforderlich sei und dass die sechs Nachbarn mit 30

der Erteilung einer Baulast zur Bebauung des streitgegenständlichen Grundstückes nicht einverstanden seien. Jedenfalls habe sie diese Erklärung auf bewusst unsicherer Tatsachengrundlage abgegeben. Die Beklagte habe gewusst, unter welchen Umständen das Grundstück bebaut werden könne. Der Geschäftsführer der Firma C. habe die Beklagte aufgeklärt, unter welchen Voraussetzungen das Grundstück bebaubar sei, denn es habe sich für jedermann aufgedrängt, dass die Zustimmung der Nachbarn erforderlich sei, weil alle Grundstücke an der schmalen Erschließungsstraße liegen. Die Beklagte müsse sich die Erklärungen des Geschäftsführers der Firma C. jedenfalls nach den Grundsätzen der Duldungsvollmacht zurechnen lassen.

Wären die Kläger durch die Beklagte und den Geschäftsführer der Firma C. nicht getäuscht worden, so hätten sie das Grundstück nicht erworben. Dies sei der Beklagten auch bewusst gewesen. 31

Der Notar sei ein guter Bekannter der Beklagten und habe deswegen nicht darauf hingewirkt, dass die Frage der Bebaubarkeit des Grundstücks in den Notarvertrag aufgenommen werde. Damit ein Regress der Kläger gegen die Beklagte und ihn selbst nicht gelinge, habe der Geschäftsführer der C. dafür gesorgt, dass die sofortige und problemlose Bebaubarkeit des Grundstücks nicht als Sollbeschaffenheit in den notariellen Vertrag aufgenommen worden sei. Der Notar hätte auf die Aufnahme einer Erklärung zur Bebaubarkeit des Grundstücks hinwirken müssen. Der Notar habe während des Beurkundungstermins den Geschäftsführer der Firma C. gefragt, ob bereits eine Baugenehmigung vorlag, was dieser verneint habe. 32

Das Bauamt der Stadt A. habe den Klägern mitgeteilt, dass für die Erteilung der Baugenehmigung die Einräumung der Baulast an der Zufahrtsstraße seitens der sieben Nachbareigentümern erforderlich sei. Die Bebaubarkeit des Grundstücks sei daher von einer entsprechenden Zustimmung abhängig. 33

Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagte habe sie arglistig darüber getäuscht, dass die Nachbarn mit der Erteilung der Baulast und Bebauung des verkauften Grundstücks einverstanden seien. 34

Die Beklagte müssen sich entsprechende Erklärungen des Geschäftsführers der Firma C. nach § 166 BGB zurechnen lassen, denn dieser sei als ihr Vertreter bei den Kaufverhandlungen aufgetreten. Dies ergebe sich daraus, dass er Vertragsgespräche und die Kaufvertragsverhandlungen mit den Klägern geführt habe. Durch das Aushandeln sei der Geschäftsführer denkwürdig als Vertreter der Beklagten und nicht bloß als Verhandlungsgehilfe aufgetreten, denn er habe die Verhandlungen selbst geführt und sei nicht lediglich unterstützend tätig geworden. Er sei auch an Vorgaben der Beklagten gebunden gewesen, denn das Grundstück sollte nur zu einem Preis verkauft werden, der dem zwischen der GbR und der Beklagten vereinbarten Preis entspricht. Ein Eigeninteresse der GbR an dem Verkauf des Grundstücksteils sei rechtlich unerheblich. Der Geschäftsführer der Firma C. habe mit Wissen und Willen der Beklagten die Kläger auf den Kaufgegenstand aufmerksam gemacht und ihnen das Grundstück gezeigt. Daher seien die Voraussetzungen für eine Duldungsvollmacht erfüllt. 35

Aus der Höhe des Kaufpreises ergebe sich schon, dass das Grundstück als Bauland verkauft worden sei. Daher stelle eine fehlende Bebaubarkeit der Fläche einen Sachmangel dar. Daraus könne auch abgeleitet werden, dass die Firma C. der Beklagten mitgeteilt haben müsse, dass die erteilten Grundstücke zum Zweck der Bebauung verkauft werden. Die Kläger hätten nicht den Preis für Bauland ohne Vorliegen einer Baugenehmigung akzeptiert, wenn die Beklagte und der Geschäftsführer der Firma C. nicht entsprechende Zusicherungen 36

für die Bebaubarkeit abgegeben hätten.

Es bestehe eine Beschaffenheitsvereinbarung, dass das Grundstück schnell und problemlos bebaut werden könne, denn dies sei der Vertragsinhalt gewesen, denn der Geschäftsführer der C. mit den Klägern ausgehandelt habe. Die vertraglichen Bestimmungen zu Z. II. 3. des Kaufvertrages stünden nicht entgegen, da mit dem Hinweis auf das geltende Baurecht beispielsweise Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder vorgeschriebene Abstandsflächen gemeint seien. Die Kläger hätten die Ausführungen unter Z. II. 3. aufgrund der Zusicherungen des Herrn Holzleitner als einen routinemäßigen Hinweis verstanden. 37

Die Firma C. GmbH habe die im Bauvertrag angelegten Redlichkeits- und Treuepflichten gegenüber den Klägern verletzt, denn sie habe die Kläger durch die Behauptung zum Kauf des Grundstücks verleitet, eine Baugenehmigung werde ohne weiteres erteilt. 38

Ein Anspruch der Kläger bestehe unabhängig davon, ob es den Klägern gelinge, die Nachbarn zur Eintragung der Baulast zu verpflichten. 39

Es stelle ein starkes Indiz für den Vortrag der Kläger dar, dass auch die Erwerber Neumann in gleicher Weise von der Beklagten und der Firma C. getäuscht worden seien. 40

Eine Fristsetzung sei nicht erforderlich, da die Beklagte nicht in der Lage sei, die Zustimmungen der Nachbarn zur Erteilung der Baulast einzuholen. Es sei davon auszugehen, dass, wenn ihr dies möglich gewesen wäre, sie dies getan hätte. Die Nachbarin X. werde auch eine solche Zustimmung nicht freiwillig erteilen. 41

Die Kläger könnten die Rückzahlung des Kaufpreises sowie Ersatz für die Erwerbskosten und der Grundsteuer in Höhe von 16.364,00 € verlangen. 42

Die Kläger beantragen, 43

die Beklagte zu verurteilen, 165.000 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit, Zug um Zug gegen Rückübereignung des von der Beklagten an sie mit notariellem Kaufvertrag vom 00. Mai 0000 verkauften 1121 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Amtsgericht A. Grundbuch von O. Blatt N01, Gemarkung O., Flur N02, Flurstück N04, Verkehrsfläche, W.-straße, groß 158 m², sowie der gemäß dem Notarvertrag vom 00. Mai 0000 aus dem Grundstück Amtsgericht A. Grundbuch von O. Blatt N01, Gemarkung O., Flur N02, Flurstück N03 noch zu vermessende Teilfläche in einer Größe von ca. 460 m², die auf dem dem Notarvertrag vom 27.5.2019 als Anlage 1 beigefügten Lageplan schwarz umrandet und mit den Buchstaben C-D-E-F-C gekennzeichnet ist, nebst allen Bestandteilen und dem Zubehör, zu zahlen; 44

die Beklagte zu verurteilen, ihnen die entstandenen Erwerbskosten und die von ihnen gezahlte Grunderwerbssteuer in Höhe von zusammen 16.364 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu erstatten. 45

Die Beklagte beantragt, 46

die Klage abzuweisen 47

Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung. Der Rücktritt sei gemäß § 218 Abs. 1 BGB unwirksam, da der zugrundeliegende vermeintliche Anspruch auf Nacherfüllung verjährt sei. Das Gewährleistungsrecht verjähre im vorliegenden Fall bereits zwei Jahre nach Übergabe des Kaufgegenstandes, so dass die Verjährung spätestens im Jahr 2021 eingetreten sei. 48

Eine kenntnisabhängige Verjährung nach § 438 Abs. 3 BGB komme mangels arglistiger Täuschung nicht in Betracht.

Die Beklagte bestreitet mit Nichtwissen, dass der Geschäftsführer der Firma C. erklärt habe, die Erteilung der Baugenehmigung sei reine Formsache. 49

Weiter bestreitet die Beklagte mit Nichtwissen, dass das Bauamt der Stadt A. für die Erteilung einer Baugenehmigung die Eintragung einer Grundlast fordere. 50

Die Beklagte behauptet, der Geschäftsführer der C., G., sei im eigenen Interesse zum Abschluss bzw. Aufrechterhaltung des zwischen den Klägern und der Firma bestehenden Bauvertrags tätig geworden. Er habe die Grundstücke weitervermittelt, welche bereits von der M. aufschiebend bedingt erworben worden seien. Es habe weder eine Bevollmächtigung für Verkaufsverhandlung gegeben, noch habe die Beklagte ihm Weisungen erteilt. Er habe lediglich den Kontakt zwischen den Parteien hergestellt. 51

Die Beklagte habe über den Abschluss der Bauverträge keinerlei Kenntnisse und sie sei auch nicht in Überlegungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke eingebunden gewesen. 52

Sie habe mit der J. unter dem 4. Dezember 2018 einen notariellen Kaufvertrag über das Gesamtgrundstück beschlossen. In dem Vertrag sei unter Ziffer I. 2. geregelt: 53

Der in dieser Urkunde enthaltene Vertrag ist aufschiebend bedingt abgeschlossen, mit Ausnahme der Vereinbarungen in den Abschnitten XIV., XV., XVII. und diesem Abschnitt. Der Vertrag erlangt volle Wirksamkeit, wenn der Verkäufer den in dieser Urkunde verkauften Grundbesitz in maximal zwei weiteren Kaufverträgen nicht bis zum 31. Mai 2019 an Dritte verkauft. Die Kaufverträge dürfen nur bei dem beurkundenden Notar, seinem Sozios oder deren Amtsvertretern beurkundet werden. Sofern nur Teile des verkauften Grundbesitzes bis zum 31. Mai 2019 an Dritte verkauft werden, beschränkt sich der Kauf auf die bis zu dem Zeitpunkt nicht verkauften Grundstücksflächen. 54

Weiter heiße es unter Ziffer I. 5.: 55

Der Käufer erklärt, dass er dem Verkäufer nur Kunden mit vorliegender Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes oder alternativ gegen Vorlage eines Kontoauszuges mit ausreichender Deckung vermittelt. Dabei gehen Verkäufer und Käufer davon aus, dass Endkäufer einen Kaufpreis zahlen, der dem hier vereinbarten Kaufpreis gemäß Abschnitt IV anteilig entspricht. 56

Der erzielte Erlös aus dem Verkauf der Grundstücksteile liege 5.000,00 € unter dem Kaufpreis, welcher von der J. zu zahlen gewesen wäre. Diese Differenz sei durch eine Zahlung der J. ausgeglichen worden. Sie habe daher kein eigenes Interesse am Abschluss eines Vertrages mit den Klägern gehabt. Vielmehr habe es im Interesse der J. gelegen, anderweitige Käufer an die Beklagte zu vermitteln, weil die GbR es vermeiden wollte, Zwischenerwerberin der Grundstücke zu werden. 57

Die Beklagte ist der Ansicht, da die Kläger selbst davon ausgehen, in dem Rechtsstreit über die Erteilung der Baulast zu obsiegen, liege schon nicht der vorgetragene Mangel vor. Aus ihrem Prozess gegen die Nachbarn ergebe sich auch, dass sie an einer Rückabwicklung des Vertrages gar kein Interesse hätten. 58

Durch die Verurteilung der Nachbarn im Rechtsstreit 5 O 56/20 zu Erteilung der Baulast könne das Grundstück bebaut werden und sei daher nicht mangelhaft. Es sei ein Teil des 59

allgemeinen Lebensrisikos, sich trotz eines bestehenden Anspruchs mit den Nachbarn auseinandersetzen zu müssen.

Die Kläger hätten die Klage als Feststellungsklage erheben müssen, wenn sie lediglich die Verjährung verhindern hätten wollen. 60

Erklärungen der C. GmbH müsse sich die Klägerin nicht zurechnen lassen, da sie die Firma nicht mit der Führung von Vertragsverhandlungen beauftragt habe. Der Geschäftsführer der C. GmbH, G., sei daher weder als Vertreter beauftragt, noch als Verhandlungsgehilfe tätig gewesen. 61

Gegen die Darstellung der Beklagten spreche, dass die Kläger nicht veranlasst hätten, dass die von ihnen behauptete Zusicherung der Beklagten in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen wurde 62

Die Kläger könnten auch mangels Fristsetzung nicht wirksam vom Vertrag zurücktreten. Eine Fristsetzung sei nicht deswegen entbehrlich, weil die Beklagte den von der Klägerseite vorgetragenen Mangel nicht hätte beseitigen können. 63

Die Grunderwerbssteuer sei bei Rückabwicklung des Kaufvertrages keine ersatzfähige Schadensposition, da sie den Klägern zurückerstattet werde. Sollten die Kläger die Frist hierfür nicht eingehalten haben, so könnten sie aus Schadensminderungsgesichtspunkten keinen Ersatz von der Beklagten verlangen. 64

Die Bebaubarkeit des Grundstückes sei nicht vertraglich geschuldete Sollbeschaffenheit gewesen. Die Kläger würden als Käufer das Risiko der Verwendbarkeit des Grundstückes tragen. 65

Die Beklagte habe gar kein Motiv für eine Täuschung der Kläger gehabt, da das Grundstück unabhängig von einem Vertragsschluss mit den Klägern jedenfalls an die Firma C. verkauft worden wäre. 66

Die Kammer hat Beweis erhoben durch die Vernehmung der Zeugen Q. und H. I., K. und X.. Für das Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 13. September 2023 (Bl. 208-225 d. A) Bezug genommen. 67

Die Parteien haben ihr Einverständnis zu einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren am 13. März 2024 (vgl. Bl. 300 d. A.) und am 15. März 2024 (vgl. Bl. 306 d. A.) erklärt. 68

Entscheidungsgründe: 69

Die zulässige Klage ist unbegründet. 70

I. 71

Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises aus §§ 280 Abs. 1, 3, 283, 437 Nr. 3, 434, 433 BGB oder aus einem anderen Grund, denn der wirksame Gewährleistungsausschluss hindert die Kläger, Sachmangelrechte gegen die Beklagte geltend zu machen. 72

1. 73

74

Zwischen den Parteien besteht ein Kaufvertrag, denn Wirksamkeitshindernisse in Bezug auf den notariellen Vertrag vom 00. Mai 0000 sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

2. 75

Es kann dahinstehen, ob das Grundstück sachmangelhaft im Zeitpunkt des Gefahrübergangs war, weil jedenfalls die Gewährleistung wirksam ausgeschlossen wurde. Das Grundstück wäre sachmangelhaft, wenn es nicht bebaut werden könnte und dies auf Umständen beruht, die bereits im Zeitpunkt des Gefahrübergangs vorlagen. 76

Grundsätzlich kann die fehlende Bebaubarkeit eines Grundstücks einen Sachmangel darstellen (vgl. BGH, Urteil vom 22. Juni 1979 – V ZR 25/77 –, Rn. 11, juris). Dabei stellt die fehlende Verwendbarkeit der Kaufsache, also hier die Verwendung zur Bebauung, aber nur dann einen Sachmangel dar, wenn sie auf Gründen beruht, die in der Beschaffenheit der Sache liegen (vgl. BeckOK BGB/Faust, 65. Ed. 1.2.2023, BGB § 434 Rn. 21). Bei an die Beschaffenheit, insbesondere die Lage des Grundstücks anknüpfenden Beschränkungen der Bebaubarkeit kann es sich nach allgemeiner Meinung um einen Sachmangel iSv § 434 BGB handeln (vgl. BeckNotar-HdB, § 1. Grundstückskauf Rn. 22, beck-online). Die Kläger tragen eine derartige Beschränkung der Bebaubarkeit aufgrund der Lage des Grundstücks vor, weil wir geltend machen, dass ohne entsprechende Baulasten das kaufgegenständliche Grundstücke nicht bebaut werden kann. Die Notwendigkeit der Baulast ergibt sich daraus, dass es ansonsten nicht verkehrsmäßig erschlossen wäre. Die Notwendigkeit einer Erschließung des Grundstückes über die im Privatbesitz befindliche Zufahrtsstraße ergibt sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes. 77

3. 78

Der im Kaufvertrag unter Z. IX. 1. der geregelte Gewährleistungsausschluss für Sachmängel ist wirksam, so dass den Klägern kein Anspruch zusteht. 79

a) 80

Der Gewährleistungsausschluss unter Z. IX. 1 des notariellen Vertrages ist nicht nach §§ 307 Abs. 2 i.Vm. 309 Nr. 7 a BGB unwirksam, weil die Haftung für fahrlässig herbeigeführte Körperschäden durch die Klausel ausgeschlossen wurde. Dies liegt darin begründet, dass nicht festgestellt werden kann, dass die Beklagte Verwenderin der vom Notar vorformulierten Vertragsbedingungen war. Verwender im Sinne von § 305 Abs. 1 S. 1 BGB ist, wer vorformulierte Vertragsbedingungen der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags „stellt“, d.h. derjenige ist Verwender, auf dessen Veranlassung die Einbeziehung der vorformulierten Bedingungen in den Vertrag zurückgeht bzw. wem die Einbeziehung zuzurechnen ist oder wer die Einbeziehung verlangt (vgl. BeckOGK/Lehmann-Richter, 1.3.2024, BGB § 305 Rn. 127). Dies liegt hier seitens der Beklagten nicht vor, weil sie das Grundstück bereits verkauft hatte, aber ihrem Käufer nach dem Vertrag die Möglichkeit eröffnet hatte, innerhalb einer gewissen Frist den Verkauf von Grundstücksteilen an Dritte zu vermitteln. Die Veranlassung zum Zustandekommen des Vertrages ging daher von den Klägern und dem Zeugen G aus. Der Zeuge G. beschrieb in seiner Aussage glaubhaft, er habe den Notar gebeten, einen entsprechenden Vertrag aufzusetzen. Der Notar habe den Vertrag dann an die einzelnen Leute verschickt. Er habe dem Notar gesagt, um welche Teilflächen es sich handle und wie der Kaufpreis beschaffen sei. Mehr Parameter habe er dem Notar nicht mitgeteilt (vgl. Bl. 218 d. A.). Aus dieser Aussage ergibt sich, dass der Zeuge G. maßgeblichen den Inhalt des Vertrags bestimmt hat. 81

Zudem hat die Klägerseite vorgetragen, dass der Zeuge G. den Vertrag einschließlich des Gewährleistungsausschluss mit den Klägern im üblichen Umfang ausgehandelt habe (vgl. Bl. 3 – Schriftsatz vom 0. September 0000). Ein Aushandeln der vertraglichen Bedingungen steht der Annahme von AGB entgegen.

b)

83

Es liegt keine Beschaffenheitsvereinbarung gem. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB a.F. im Hinblick auf den vorgetragenen Sachmangel vor, die dem pauschalen Ausschluss der Gewährleistung vorgehen würde. Ein vertraglicher Haftungsausschluss ist gegenüber einer formal korrekten und vom vollen Rechtsbindungswillen getragenen Beschaffenheitsvereinbarung bezüglich einer verkauften Immobilie nachrangig (vgl. MüKoBGB/Westermann, 8. Aufl. 2019, BGB § 444 Rn. 11). Die Parteien haben hier allerdings im Kaufvertrag keine Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Bebaubarkeit getroffen. Es wäre daher notwendig, aufgrund von Erklärungen der Parteien vor Vertragsschluss eine Beschaffenheitsvereinbarung anzunehmen, die zwar zunächst formunwirksam war, aber durch Einigung und Eintragung nach § 311b Abs. 1 S. 2 BGB geheilt worden wäre. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes führt aber eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes durch den Verkäufer vor Vertragsschluss, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. BGH, Urteil vom 6. November 2015 – V ZR 78/14 –, BGHZ 207, 349-358, Rn. 15). Dies liegt darin begründet, dass eine Vereinbarung über die Beschaffenheit der Kaufsache die Pflicht des Verkäufers zur mangelhaften Leistung, welche aus § 433 Abs. 1 S. 2 BGB folgt, konkretisiert und bei einem beurkundungspflichtigen Geschäft alle Erklärungen in den Vertrag aufgenommen werden müssen, die eine Rechtswirkung erzeugen sollen (vgl. BGH, a.a.O. Rn. 16). Es ist im Hinblick auf das den Parteien bekannte Beurkundungserfordernis in aller Regel nicht anzunehmen, dass die Parteien eine solche Bindung gewollt haben, wenn in der Urkunde zu der Vereinbarung der Beschaffenheit nichts aufgenommen wurde (vgl. BGH, a.a.O.). Vorliegend ist es auch gerade so, dass nach Ziffer II. 3. des Vertrages vom Notar darauf hingewiesen wurde, dass durch eine den baurechtlichen Vorschriften widersprechende Grundstücksteilung ein geplantes Vorhaben nicht realisiert werden könne. Die Kläger tragen insoweit zu Recht vor, dass die vom Notar angesprochene Grundstücksteilung nicht mit der Frage gleichzusetzen sei, ob eine Baulast für die Erschließung des Grundstückes notwendig ist. Aber nach Ansicht der Kammer lässt sich durch diesen Hinweis ableiten, dass eben keine Garantie oder auch nur eine Vereinbarung über die Bebaubarkeit des Grundstückes geschlossen werden konnte. Der Hinweis auf die Ungewissheit, ob das Grundstück tatsächlich im Rahmen des geplanten Vorhabens bebaut werden könne, steht der Annahme nach Ansicht der Kammer entgegen. Es kann schwerlich angenommen werden, dass die Parteien eine Einigung darüber erzielt hätten, dass das Grundstück wie geplant bebaubar sei, wenn ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Grundstücksteilung einem Bauvorhaben entgegenstehen könne. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass der Käufer nicht davon ausgehen kann, dass der Verkäufer mit ihm eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstücks oder Gebäudes - mit der Folge einer nicht ausschließbaren Haftung - vereinbaren will, wenn die geschuldete Beschaffenheit im Kaufvertrag nicht erwähnt wird, (vgl. BGH, a.a.O., Rn. 17) liegt die Annahme einer Beschaffenheitsvereinbarung infolge vorvertraglicher Angaben im hier zu entscheidenden Fall fern.

84

Die Vereinbarung einer Beschaffenheit scheitert aber auch daran, dass nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht festgestellt werden kann, dass die Beklagte selbst eine leichte

85

Bebaubarkeit des Grundstückes in Aussicht gestellt hat, noch kann angenommen werden, dass Erklärungen des Geschäftsführers der K. der Beklagten gemäß § 166 BGB zugerechnet werden können.

aa) Die Beklagte hat eine derartige Erklärung nicht abgegeben. Der Kläger erklärte in der informatorischen Anhörung, die Beklagte habe im Rahmen des Notartermins erklärt, alle Nachbarn wüssten Bescheid. Es sei alles gut. Mit Herrn G. sei zuvor über die nächsten Schritte gesprochen worden, was noch zu tun sei. G. habe erklärt, sie müssten nur noch einen Antrag stellen und der müsste dann nur noch von der Stadt genehmigt werden. Sie seien daher davon ausgegangen, dass sie nur noch den Bauantrag einreichen müssten. Die Beklagte habe aber nicht näher ausgeführt, womit die Nachbarn einverstanden gewesen seien. Auf informatorische Anhörung kann im Grundsatz die volle richterliche Überzeugung im Sinne von § 286 ZPO – auch wenn keine Parteivernehmung erfolgt ist - gestützt werden (BGH, Beschluss vom 27. September 2017 – XII ZR 48/17 –, Rn. 12, juris). Die Anhörung des Klägers war schon nicht ergiebig im Hinblick auf die Annahme einer Beschaffenheitsvereinbarung. Der Kläger beschreibt, dass die Beklagte ihnen gut zugeredet hat und eine Zustimmung der Nachbarn in Aussicht gestellt hat, wobei unklar war, womit diese einverstanden gewesen sein sollen. Dies ist nicht ausreichend, um anzunehmen, dass eine konkrete Eigenschaft des Grundstücks vereinbart worden wäre. 86

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme der Anhörung der Beklagten kann die Kammer aber auch nicht annehmen, dass eine derartige Aussage der Beklagten gefallen ist. Die Beklagte selbst erklärte, es sei über die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht gesprochen worden. Es sei gar nicht im Warteraum über die Sache gesprochen worden. Dies gelte jedenfalls für sie, sie erinnere nicht, was andere gesagt hätten. 87

Die Aussage des Zeugen G. war unergiebig, er erklärte, er habe etwa zwei Notartermine im Monat. Er habe keine Erinnerung mehr an den Notartermin und wisse nicht, was besprochen worden sei. Auch die Zeugen I. konnten sich nicht mehr den Termin erinnern. 88

bb) Eine Zurechnung von Erklärungen, weil der Geschäftsführer der C., G., als Vertreter der Beklagten gehandelt hat, ist nicht ersichtlich. Der Zeuge G. ist nicht als Vertreter im Sinne von § 164 Abs. 1 BGB aufgetreten, denn er hat den Vertragsschluss nicht durch eine eigene Willenserklärung im fremden Namen herbeigeführt. Die Beklagte hat vor dem Notar selbst die Willenserklärung abgegeben, die zum Vertragsschluss führten. Geschäftsvertreter und Verhandlungsgehilfen sind keine Stellvertreter, solange sie nur eine sog. Verhandlungsvollmacht haben (vgl. MüKoBGB/Schubert, 9. Aufl. 2021, BGB § 164 Rn. 73). 89

Da der Zeuge G. auch nicht vorgegeben hat, eine Abschlussvollmacht für die Beklagte zu haben, ist er auch nicht als Stellvertreter der Beklagten aufgetreten, so dass sich auch die Frage einer Rechtsscheinsvollmacht nicht stellt. 90

Auch eine Zurechnung des Wissens oder Erklärungen wegen des Auftretens als Verhandlungsgehilfe kann nicht angenommen werden. Ein Verhandlungsgehilfe ist eine Person, die bei der Anbahnung eines Rechtsgeschäfts behilflich sein soll, den Abschluss jedoch nicht selbst herbeiführen kann (vgl. BeckOGK/Huber, 1.11.2021, BGB § 164 Rn. 17). Wird eine Person mit Vertragsverhandlungen beauftragt, ist dem Verkäufer das Wissen seines Vertreters im Verhältnis zu dem Käufer dann nicht zuzurechnen, wenn der Vertreter in seinem Namen nur mit den Kaufverhandlungen beauftragt ist; ist der Vertreter hingegen berufen, die Angelegenheiten des Verkäufers, sei es allgemein, sei es für den Verkaufsfall, in eigener Verantwortlichkeit zu erledigen und die dabei erlangten Informationen zur Kenntnis zu nehmen und weiterzugeben, ist dem Verkäufer das Wissen seines Vertreters zuzurechnen 91

(vgl. Pammler in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 444 BGB (Stand: 01.02.2023), Rn. 62). Dies liegt hier nicht vor. Es kann schon nicht angenommen werden, dass die Beklagte den Zeugen G. mit der Führung von Vertragsverhandlungen beauftragt hat. Der Zeuge G. führte die Verhandlungen vielmehr im eigenen Interesse, damit die Bedingung aus dem Kaufvertrag nicht eintritt und die J. den Kaufpreis nicht selbst zahlen muss. Dies erklärt er ausdrücklich in seiner Zeugenaussage (vgl. Bl. 219 d. A.). Der Beklagten konnte es hingegen egal sein, an wen sie das Grundstück nun verkauft, so dass auch eine konkludente Beauftragung zur Führung von Verhandlungen nicht angenommen werden kann. Dass die Beklagten den Zeugen G. mit der Erfüllung von eigenen Angelegenheiten als Erfüllungsgehilfen im Sinne von § 278 BGB beauftragt hat, ist schließlich noch fernliegender.

Unter Berücksichtigung der Einlassung der Beklagten muss davon ausgegangen werden, dass die Firma C. die Verhandlungen eigenverantwortlich geführt hat, der Beklagten wurde nur der Notartermin mitgeteilt, eine Rückmeldung war vorher nicht erfolgt. Der vertraglich mit den Klägern vereinbarte Kaufpreis ergab sich schließlich aus dem Gesamtpreis, den die Firma C. zahlen sollte. 92

Schließlich hat der Zeuge G. auch selbst ausgesagt, er habe den Klägern vor Abschluss des Kaufvertrages mitgeteilt, dass die Zustimmung der Nachbarn notwendig sei (vgl. Bl. 216). Den Klägern sei bekannt gewesen, dass der Bebauungsplan nicht rechtskräftig sei. Insoweit kann die Kammer auch nicht mit der nach § 286 ZPO notwendigen Überzeugung davon ausgehen, dass die Kläger getäuscht wurden. Erforderlich wäre ein Grad an Überzeugung, bei dem Zweifeln Schwiegen geboten wird, ohne sie auszuschließen. Dies liegt hier nicht vor. Es verbleibt die Möglichkeit, dass die Kläger Kenntnis hatten, von möglichen Problemen bei der Bebaubarkeit hatten. 93

b) 94

Der vertraglich vereinbarte Gewährleistungsausschluss für Sachmängel ist auch nicht nach § 444 Alt. 1 BGB wegen eines arglistigen Verschweigens des Mangels unwirksam. Einem arglistigen Verschweigen eines Mangels steht das arglistige Vorspiegeln einer in Wahrheit nicht vorhandenen Beschaffenheit des Kaufgegenstands gleich (BeckOGK/Stöber, 1.2.2024, BGB § 444 Rn. 51). Dabei liegt Arglist auch dann vor, wenn der Verkäufer die Angaben zur Beschaffenheit des Kaufgegenstands ohne tatsächliche Grundlage ins Blaue hinein macht. 95

aa) Die Beklagte selbst hat keine nicht vorhandene Beschaffenheit arglistig vorgespiegelt oder einen Mangel arglistig verschwiegen. Dies liegt darin begründet, dass nicht angenommen werden kann, dass die Beklagte Kenntnis davon hatte, dass die Eintragung einer Baulast für die Erteilung der Baugenehmigung für den Grundstücksteil notwendig ist. Die Beklagte erklärte soweit in der informatorischen Anhörung, sie habe keine Vorstellung davon gehabt, dass gegebenenfalls Baulasten eingetragen werden müssten. Sie sei Laie in solchen Dingen. Es kann aus den Umständen nicht darauf geschlossen werden, dass sie eine derartige Kenntnis hatte. Die Kenntnis über die Notwendigkeit der Eintragung von Baulasten zur Erschließung eines Grundstücks ist kein Alltagswissen. 96

bb) Der Beklagten können Erklärungen des Zeugen G. wie bereits ausgeführt nicht zugerechnet werden. 97

II. 98

99

Die Kläger können auch nicht nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB wegen einer vorvertraglichen Aufklärungspflichtverletzung von der Beklagten die Aufhebung des Vertrages verlangen.

Bei einer Aufklärungspflichtverletzung würde der Beklagten bereits fahrlässiges Handeln schaden, so dass keine Arglist in Form einer positiven Kenntnis bzw. billigenden Inkaufnehmens notwendig wäre. Die vorvertragliche Aufklärungspflichtverletzung ist jedoch nicht neben dem kaufrechtlichen Gewährleistungsrecht anwendbar. Der Anspruch aus §§ 280 iVm 311 Abs. 2 BGB wird im Kaufvertrag durch die gesetzliche Regelung für Sach- und Rechtsmängel (§§ 437 ff. BGB) ausgeschlossen, wenn sich die Aufklärungspflichtverletzung auf einen Umstand bezieht, der zur Verletzung der Pflichten des Verkäufers nach §§ 433, 434 (beachte: I 3), 435 BGB führt (Jauernig/Stadler, 18. Aufl. 2021, BGB § 311 Rn. 38). Da es sich, wie zuvor unter I. 2. festgestellt, bei der Frage der Bebaubarkeit des Grundstückes um einen Sachmangel handelt, kann folglich nicht auf ein Verschulden bei Vertragsverhandlungen abgestellt werden. 100

III. 101

Aufgrund des Gewährleistungsausschluss haben die Kläger auch keinen Anspruch auf die mit dem Antrag zu 2. verlangten Rückabwicklungskosten. 102

IV. 103

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht nach § 709 S. 1, 2 ZPO. 104

V. 105

Der Streitwert wird auf 181.364,00 € festgesetzt. 106