Landgericht Krefeld, 5 O 324/22

Datum:	06.06.2024
Gericht:	Landgericht Krefeld
Spruchkörper:	5. Zivilkammer
Entscheidungsart:	Anerkenntnisurteil
Aktenzeichen:	5 O 324/22
ECLI:	ECLI:DE:LGKR:2024:0606.5O324.22.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand 1

Die Beklagte war Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks X.-straße N01 in U. und Miteigentümerin des Grundstücks Gemarkung B., Flur N02, Flurstück N03 zu einem Anteil von 1/7. Bei letzterem handelte es sich um einen privaten Weg, der von der öffentlichen Straße aus u.a. das Grundstück der Beklagten erschloss. 2

Mit Vertrag des Notars Dr. W. in V. vom 00.00.0000, UR.-Nr. N04, veräußerte sie ihr Grundstück und ihren Miteigentumsanteil an dem Weg an die T. mit Sitz in U. und dies unter der aufschiebenden Bedingung, dass sie, die Beklagte, das Grundstück nicht bis zum 31.05.2019 an Dritte verkauft. Ihr Grundstück war zum damaligen Zeitpunkt mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. In dem Notarvertrag verpflichtete sie sich zur vollständigen Räumung bis zum 31.12.2018. Bereits bei Abschluss dieses Kaufvertrages war die Teilung ihres Grundstückes intendiert, weshalb es in der Notarurkunde unter Ziffer I.2. heißt: 3

„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“ 4

und unter Ziffer I.6.„Sollten sämtliche Flächen des Kaufgegenstandes bis zum 31. Mai 2019 verkauft sein, jedoch zu einem in der Addition geringen Gesamtkaufpreis als dem hier 5

vereinbarten, so ist der Käufer verpflichtet, die Differenz auf Verlangen des Verkäufers innerhalb von sechs Wochen zu zahlen.“

In der Folge gelang es den Gesellschaftern der T., die Kläger als Interessenten zu gewinnen. Zu diesem Zeitpunkt stand fest, dass das Grundstück der Beklagten in drei neue Grundstücke aufgeteilt werden sollte. Der bebaute Teil wurde an eine Familie D. verkauft, für die unbebauten neuen Parzellen interessierten sich die Kläger und eine Familie K.. Die Kläger wie die Familie K. wollten diese beiden weiteren Grundstücke mit je einem Einfamilienhaus zur Eigennutzung bebauen. 6

Die Kläger schlossen deshalb mit der Fa. C. GmbH, deren Geschäftsführer die Gesellschafter der T. sind, am 00.00.0000 einen Bauvertrag, um ihr Vorhaben zu realisieren. Entsprechend schlossen sie am selben Tag mit der Beklagten einen Kaufvertrag, mit dem sie einen 1/21 Miteigentumsanteil an der Wegeparzelle sowie eine aus dem (Bau-)Grundstück noch zu vermessende Teilfläche von ca. 711 m² zum Kaufpreis von EUR 220.000,00 unter Gewährleistungsverzicht erwarben. Wegen der Einzelheiten wird auf die Urkunde des Notars W. vom 00.00.0000 zu UR.-Nr. N05 K Bezug genommen. Die von den Kaufvertragsparteien D., K. und den Klägern gezahlten Kaufpreise entsprachen in ihrer Summe schließlich dem Kaufpreis, den die T. der Beklagten vertraglich zugesagt hatte. Inzwischen ist das vormalige Grundstück der Beklagten geteilt, die Beklagten sind Eigentümer der im Notarvertrag beschriebenen Teilfläche geworden. 7

Mit der Klage verlangen die Kläger die Rückabwicklung des mit der Beklagten geschlossenen Kaufvertrages und die Erstattung der ihnen entstandenen Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten sowie der angefallenen Grund- und Grunderwerbsteuer. Grund für ihr Verlangen ist der Umstand, dass das Grundstück der Kläger – wie das der Eheleute K., die die weitere Parzelle erworben haben - nicht zu bebauen sein wird, bis die – gerichtsbekannt in erster Instanz hierzu zwischenzeitlich verurteilten Miteigentümer der Wegeparzelle - eine Zuwegungsbaulast für die Kläger und die Eheleute K. erteilen. Das Urteil, das gegen die Miteigentümer auf Abgabe einer Baulastübernahmeerklärung ergangen ist, ist nicht rechtskräftig. Von dem Erfordernis, eine Zuwegungsbaulast auf der Wegeparzelle für die Erschließung der neu entstandenen Grundstücke eintragen zu lassen, um das Bauvorhaben realisieren zu können, haben die Kläger erst im August 2019 über den Geschäftsführer der Fa. C. I. erfahren. 8

Die Kläger behaupten, über die Bebaubarkeit des erworbenen Grundstücks von der Beklagten und der Fa. C. GmbH arglistig getäuscht worden zu sein. Sie haben zunächst behauptet, mit der Beklagten Verkaufsgespräche geführt zu haben, in denen mit ihr ausführlich über den von ihnen geplanten Bau und seine Ausführung gesprochen worden sei. Bereits hier habe die Beklagte das Grundstück als Bauland angepriesen und erklärt, dass die Erteilung einer Baugenehmigung reine Formsache sein werde; es brauche nur der Bauantrag eingereicht zu werden und dann könne es losgehen, die Nachbarn hätten keine Einwände, so die Erklärung der Beklagten, die sie nach der Behauptung der Kläger sodann auch im Notartermin wiederholt haben soll. Tatsächlich habe die Beklagte aber gewusst, dass die Nachbarn mit einer zusätzlichen Bebauung ihres Grundstücks nicht einverstanden und die Bebaubarkeit ihres Grundstücks von der Abgabe von Baulastübernahmeerklärungen ihrer Nachbarn abhängig sein würde. Nachdem die Beklagte eingewandt hat, die Kläger überhaupt erst im Notartermin kennengelernt zu haben, haben die Kläger ihre Behauptung, mit der Beklagten Verkaufsgespräche geführt zu haben, fallengelassen. Sie behaupten nunmehr, die Kaufvertragsverhandlungen mit dem Geschäftsführer der Fa. C. GmbH Herrn I. allein geführt zu haben, dies allerdings mit Wissen und Wollen der Beklagten. Die Kläger behaupten, dass 9

er die Erklärungen wie vorstehend genannt während der Kaufvertragsverhandlungen abgegeben habe; Gleichlautendes habe sodann auch die Beklagte selbst in dem Bewusstsein, dass ihre Abgaben unwahr sind, im Wartezimmer des Notars erklärt. Sie meinen, deshalb einen auf Rückabwicklung gerichteten Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu haben, weil sie, wie der Beklagten habe bekannt sein müssen, das Grundstück nicht erworben hätten, hätten sie um die Problematik, von den Nachbarn eine Baulasterklärung erhalten zu müssen, gewusst. Sie sind der Auffassung, dass sich die Beklagte auch die Erklärungen des Geschäftsführers der Fa. C. GmbH nach § 166 BGB zurechnen lasse müsse, der die Kaufvertragsverhandlungen einschließlich der Preisverhandlungen für die Beklagte mit ihnen geführt habe. Auch er habe gewusst, dass die Erklärung, die Erteilung der Baugenehmigung sei reine Formsache, unrichtig sei und nur dadurch zu begründen, dass er sie zum Kauf habe veranlassen wollen.

Die Kläger beantragen, 10

1. die Beklagte zu verurteilen, EUR 220.000 nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit, Zug um Zug gegen Rückübereignung des von der Beklagten an die Kläger mit notariellem Kaufvertrag vom 9.7.2019 verkauften 11

? 1121 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Amtsgericht U. Grundbuch von B. Blatt N06, Gemarkung B., Flur N02, Flurstück N03, Verkehrsfläche, R.-straße, groß 158 m2, 12

- sowie der gemäß dem Notarvertrag aus dem Grundstück Amtsgericht U. Grundbuch von B. Blatt N06, Gemarkung B., Flur N02, Flurstück 185 noch zu vermessende Teilfläche in einer Größe von ca. 711 m2, die auf dem dem Notarvertrag als Anlage 1 beigefügten Lageplan schwarz umrandet und mit den Buchstaben E-F-G-H-E gekennzeichnet ist, nebst allen Bestandteilen und dem Zubehör 13

zu zahlen. 14

2. die Beklagte zu verurteilen, die den Klägern entstandenen Notarkosten, Grundbuchkosten, Vermessungskosten, Grunderwerbsteuer und Grundsteuer in Höhe von zusammen 19.180,84 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu erstatten. 15

Die Beklagte beantragt, 16

die Klage abzuweisen. 17

Sie bestreitet, die behaupteten Erklärungen zur Bebaubarkeit des Grundstückes (Anpreisung als Bauland, Mitteilung, dass eine Baugenehmigung eine „reine Formsache sei“, Einreichung des Bauantrages unmittelbar nach Erwerb mit umgehender Genehmigung, keine Einwände der Nachbarn) gegenüber den Klägern abgegeben zu haben. Ferner bestreitet sie mit Nichtwissen, dass derartige Erklärungen gegenüber den Beklagten von der Fa. C. GmbH abgegeben worden seien. Im Übrigen, so ihre Behauptung, habe sie die Fa. C. auch zu keiner Zeit bevollmächtigt, für sie Vertragsverhandlungen mit den Klägern zu führen. Sie bestreitet insbesondere auch, dass ihr bekannt gewesen sei, dass für die weitere Bebauung des Grundstückes eine Baulastübernahmeerklärung der Nachbarn erforderlich sei, ferner, dass diese zur Abgabe solcher Erklärungen nicht bereit und mit der beabsichtigten Bebauung des veräußerten Grundstücks nicht einverstanden seien. Weder über ihren Wegzug noch über ihre Verkaufsabsichten habe sie sich im Vorfeld mit diesen Nachbarn 18

auseinandergesetzt. Erstmals in diesem Prozess sehe sie sich mit dem Erfordernis, Baulasterklärungen der Nachbarn für die beabsichtigte Bebauung erhalten zu müssen, konfrontiert. Im Übrigen, so ihre Ansicht, sei der Kaufgegenstand auch nicht mit einem Mangel behaftet, vor allem nicht, seitdem die Nachbarn zur Abgabe der entsprechenden Baulastübernahmeerklärungen verurteilt seien. Schließlich sei in den Notarvertrag keine Zusicherung aufgenommen worden, die die Bebaubarkeit des Grundstücks betreffe. Er stelle eine Zäsur dar, weshalb angeblich vorangegangene Erklärungen von dem vereinbarten Gewährleistungsausschluss erfasst würden. Schließlich erhebt die Beklagte die Einrede der Verjährung.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 19

Entscheidungsgründe 20

Die Klage ist unbegründet. 21

Die Kläger haben keinen auf Rückabwicklung gerichteten Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte, den sie auf §§ 433, 434, 437 Abs. 3, 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB meinen, stützen zu können. 22

Ein solcher Schadensersatzanspruch setzte voraus, dass das von den Klägern erworbene Grundstück mit einem Sachmangel der in § 434 Abs. 1 BGB bezeichneten Art behaftet ist. Ein solcher Sachmangel kann die fehlende Bebaubarkeit eines Grundstücks nach öffentlichem Recht sein, wenn das Grundstück – wie hier – zu diesem Zweck erworben worden ist (BGH NJW 1992,1384). An letzterem kann kein vernünftiger Zweifel bestehen, nachdem das Bauvorhaben der Beklagten in der Anlage 1, die zum Notarvertrag genommen worden war, skizziert worden war und der Notar sich zudem zu Hinweisen veranlasst gesehen hatte, die auf eine mangelnde Realisierbarkeit des Bauvorhabens bei Verstößen gegen baurechtliche Vorschriften im Rahmen der Teilung zielten. So heißt es unter Ziffer II.3., dass durch die Teilung des Grundstücks keine Verhältnisse entstehen dürfen, die geltendem Baurecht widersprechen, z.B. den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder vorgeschriebenen Abstandsflächen, ferner, dass ein Verstoß der Teilung gegen baurechtliche Vorschriften zur Folge haben könne, dass die Bauaufsichtsbehörde einschreitet oder ein geplantes Vorhaben nicht realisiert werden kann. Dass das Grundstück aber tatsächlich nicht bebaut werden kann, steht nicht fest. Die Miteigentümer der zugehörigen Wegeparzelle sind inzwischen zur Abgabe der für die Bebaubarkeit des Grundstückes erforderlichen Baulastübernahmeerklärungen verurteilt worden; dass und weshalb diese Verurteilung keinen Bestand haben wird, ist von den insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Klägern in keiner Weise dargelegt. 23

Hinzu kommt aber auch Folgendes: 24

Bei Würdigung der Vertragsumstände ergibt sich, dass die Vorstellung der Kläger, ein Grundstück zu erwerben, das nachfolgend von ihnen bebaut werden kann, nicht Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung, sondern lediglich von der Beklagten erkannter Verwendungszweck iSd § 434 Abs. 2 Nr. 2 BGB geworden ist. In diesem Zusammenhang spielt der in den Vertrag aufgenommene Gewährleistungsausschluss eine bedeutende Rolle, durch den die Beklagte gerade zum Ausdruck gebracht hat, für die Realisierbarkeit des von den Klägern ins Auge gefassten Bauvorhabens nicht in bindender Weise einstehen zu wollen. Der Grund für diese Intention der Beklagten musste dabei auch für die Kläger auf der Hand liegen, denn immerhin war diese ganz offensichtlich nicht in Gespräche mit der zuständigen 25

Baubehörde involviert und konnte deshalb auch nicht wissen, welche Anforderungen von dieser für die spätere Erteilung einer Baugenehmigung aufgestellt werden würden. Dazu ist der von den Parteien vereinbarte Gewährleistungsausschluss im Zusammenhang mit dem Hinweis des Notars, erteilt unter Ziffer II.3. des Vertrages, zu sehen, mit dem er den Klägern empfohlen hatte, sich vor der Beurkundung mit der zuständigen Baubehörde über die Realisierbarkeit des gewünschten Bauvorhabens ins Benehmen zu setzen. Ganz offensichtlich aber haben die Kläger davon abgesehen, eine Bauvoranfrage an das zuständige Bauamt zu richten und sich stattdessen auf die angeblichen Erklärungen der Fa. C. GmbH und/oder der Beklagten verlassen. Bei einem solchen Sachverhalt ist aber der Schluss nicht zu ziehen, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks/die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens integraler Vertragsbestandteil für beide Parteien geworden war. Es ist nichts dafür ersichtlich, dass die Beklagte eine Zusicherung dieses Inhalts hatte abgeben wollen, ihre Vertragserklärungen durften in Ansehung dieser Umstände auch von den Klägern so nicht verstanden werden. Darüber hinaus findet eine gemeinsame Erklärung der Parteien über die Bebaubarkeit des Grundstückes nach seiner Teilung in dem notariellen Kaufvertrag auch keinen Niederschlag, so dass die Kläger auch deshalb nicht davon ausgehen durften, dass die Beklagte die Bebaubarkeit des Grundstückes – mit der Folge einer nicht ausschließbaren Haftung - mit ihnen hatte vereinbaren wollen. Der Anspruch auf Rückabwicklung des Vertrages scheitert deshalb auch an dem vorbezeichneten, wirksam vereinbarten Gewährleistungsausschluss.

Auf diesen Gewährleistungsausschluss kann sich die Beklagte auch berufen, wollte man einen Sachmangel doch bejahen. Denn die Kläger haben ferner nicht nachvollziehbar dargetan, dass die Beklagte sie bei Abschluss des Kaufvertrages über die Bebaubarkeit der noch zu vermessenden Grundstücksfläche arglistig getäuscht hatte. Dies setzte voraus, dass die Beklagte es zumindest für möglich gehalten hatte, dass die Kläger ihr Vorhaben, das Grundstück zu bebauen, nicht umsetzen können würden. Weshalb die Beklagte das hätte annehmen müssen, zeigen die die Kläger allerdings nicht plausibel auf. Die Beklagte hatte das Grundstück zunächst an die T. veräußert, deren Gesellschafter Geschäftsführer eines in U. langjährig ansässigen Bauunternehmens/Unternehmens für Projektentwicklung von Grundstücken, der Fa. C. GmbH, sind. Hätten diese innerhalb einer mit der Beklagten vereinbarten Frist keine anderen Kaufinteressenten für das Grundstück gefunden, wäre die GbR selbst verpflichtet gewesen, der Beklagten den vereinbarten und später von ihr auch vereinnahmten Kaufpreis zu zahlen. Es erscheint geradezu abwegig, anzunehmen, dass die Fa. C. GmbH ehedem angenommen hatte, das Grundstück der Beklagten nach einer Teilung nicht bebauen zu können. Gleiches gilt unter dem Gesichtspunkt, dass die Fa. C. GmbH noch am 00.00.0000 mit den Klägern Bauverträge abgeschlossen hatte, um das von ihnen in Aussicht genommene Bauvorhaben umzusetzen. All dies belegt, dass die Fa. C. GmbH zu diesem Zeitpunkt keinen Zweifel an der Bebaubarkeit der aus dem Grundstück der Beklagten zu parzellierenden Grundstücke hatte, weil ihr Vorgehen anderenfalls wirtschaftlich vollständig unsinnig gewesen wäre. Weshalb dann aber die Beklagte bessere Erkenntnisse als die Gesellschafter der T. gehabt haben sollte, ist nicht vorgetragen und auch sonst in keiner Weise ersichtlich. Richtig ist zwar, dass auch reine Behauptungen ins Blaue hinein ein arglistiges Verhalten begründen können. 26

Insoweit behaupten die Kläger, die Beklagte habe ihnen kurz vor dem Notartermin im Wartezimmer des Notars gesagt, die Erteilung der Baugenehmigung sei reine Formsache. Schon dass die Beklagte eine solche Aussage überhaupt getätigt hatte, erscheint vor dem Hintergrund des insoweit wechselhaften Vortrags der Kläger zweifelhaft, die zunächst behauptet hatten, die Beklagte habe diese Angaben bereits während der Vertragsverhandlungen gemacht, um zuletzt zu behaupten, sei seien lediglich unmittelbar vor 27

der Beurkundung erfolgt. Ein zuverlässiger stringenter Parteivortrag kann hierin nicht gefunden werden. Vor allem aber ist auch kein Grund ersichtlich, weshalb die Beklagte es mit solchen Angaben überhaupt darauf angelegt haben könnte, die Beklagten zu einem Vertragsschluss zu bewegen, hatte sie doch einen Vertrag mit der T. zu diesem Zeitpunkt bereits sicher. Schließlich kann auch eine Angabe ins Blaue hinein nur dann eine Arglist begründen, wenn der Erklärende mit der Unrichtigkeit dieser Angabe rechnet. Wie ausgeführt, ist aber nicht ersichtlich, weshalb die Beklagte das überhaupt getan haben sollte. Damit bleibt die Behauptung der Kläger, die Beklagte habe kurz vor der Beurkundung erklärt, „die Nachbarn seien einverstanden“. Der Inhalt dieser angeblichen Erklärung bleibt nebulös; die Kläger zeigen nicht auf, womit „die Nachbarn“ (welche?) der Erklärung der Beklagten zufolge einverstanden gewesen sein sollten. Um getäuscht zu werden, muss die Erklärung auch einen verständlichen Inhalt haben. Soll die Beklagte also gesagt haben, die Nachbarn seien auf jeden Fall mit der Bebauung des Grundstücks durch die Kläger einverstanden, gleich welche Anforderungen hierfür durch die Baubehörde aufgestellt werden? Das ist wenig glaubhaft, schon weil es dem dokumentierten Wunsch der Beklagten widerspricht, den Vertrag fernab von jeder Haftung mit den Klägern zu schließen. Wenn aber der Sinngehalt der Erklärung für den verständigen Betrachter völlig offenbleibt, darf er aus ihr einen Vertrauenstatbestand auch nicht herleiten und ihr im Nachgang auch keine Bedeutung zuschieben, die sie bei Abgabe nicht gehabt haben kann. So scheitert die Bebaubarkeit der Grundstücke nach der Darstellung der Kläger derzeit an dem Erfordernis nicht abgegebener Baulasterklärungen; dass diese erforderlich waren, um die Bebaubarkeit sicherzustellen, hatte nach Lage der Dinge selbst die Fa. C. GmbH bei Kaufvertragsabschluss nicht erkannt. Mit Rücksicht hierauf ist nichts dafür ersichtlich, dass die Beklagte um dieses Erfordernis gewusst hatte. Deshalb kann ihre angebliche Erklärung auch nicht so gemeint gewesen sein, dass die Miteigentümer der Wegeparzelle in jedem Fall auch die nötigen Baulasterklärungen abgeben würden. Sollte sie diese Erklärung abgegeben haben und das in dem Sinne, die Nachbarn seien mit der Bebauung überhaupt einverstanden, geht allerdings die Ansicht der Kläger zu weit, dies inkludiere die Behauptung der Beklagten, die Nachbarn würden dem Bauvorhaben uneingeschränkt und ohne Rücksicht auf seine Ausgestaltung zustimmen und hierfür jedwede Erklärung abgeben, die zu seiner Realisierung notwendig werden würde und so eben auch die hier in Rede stehenden Baulastübernahmeerklärungen.

Schließlich hat sich die Beklagte auch Erklärungen der Fa. C. GmbH, die die Realisierbarkeit des Bauvorhabens betreffen und gegenüber den Klägern abgegeben worden sein sollen, nicht nach § 166 BGB zurechnen zu lassen. Die Fa. C. GmbH hat bei dem Abschluss des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages nicht als Vertreter der Beklagten fungiert, § 164 BGB. Der Vertrag ist unmittelbar und ohne Beteiligung der Fa. C. zwischen den Parteien zustande gekommen. Sie ist vielmehr gleich einem Makler vermittelnd tätig geworden, indem sie der Beklagten die Kläger als Kaufinteressenten vorgestellt hat, um sich selbst aus ihrer vertraglichen Verpflichtung zu befreien. Ein solcher Abschlussvermittler oder Verhandlungsgehilfe wird aber nicht als Vertreter eines Geschäftsherrn tätig und setzt als solcher auch nicht den Rechtsschein, von ihm zum Abschluss des Vertrages oder zur Abgabe von Vertragserklärungen im Namen des Geschäftsherrn bevollmächtigt zu sein. 28

Nach allem sind die Kläger zum Schadensersatz nicht berechtigt. Damit stehen ihnen auch die des Weiteren geltend gemachten Ansprüche auf Erstattung der ihnen entstandenen Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten sowie der angefallenen Grund- und Grunderwerbsteuer einschließlich geltend gemachter Zinsansprüche schon dem Grunde nach nicht zu. 29

30

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 S. 1 und 3 ZPO.

Streitwert: bis EUR 240.000,00 31

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE