

Landgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 280 I, 241 II, 311 II BGB

- 1. Die Vertragspartei muss von der anderen Vertragspartei über die wesentlichen Vertragspunkte beim Vertragsschluss aufgeklärt werden, sonst macht sie sich schadenersatzpflichtig § 280 I, 241 II, 311 II**
- 2. Der auf Verschulden bei Vertragsschluss beruhende Schadensersatzanspruch ist grundsätzlich auf Ersatz des Vertrauensschadens gerichtet. Der Geschädigte, der aufgrund des schadenstiftenden Verhaltens einen Vertrag geschlossen hat, kann daher verlangen, so gestellt zu werden, wie er ohne das Zustandekommen des Vertrages stehen würde. Er hat somit einen Anspruch auf Befreiung von dem abgeschlossenen Vertrag und auf Ersatz seiner nutzlosen Aufwendungen.**
- 3. Das Verschweigen über ein ausstehendes Bauprojekt, welches die Sicht auf den Rhein verwehrt, ist für die Willensbildung wesentlich. Der Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung mit Rheinsicht ist durch eine Täuschung entstanden, der Verkäufer ist zum Ersatz des dadurch entstandenen Vertrauensschadens verpflichtet.**

LG Bonn, Urteil vom 25.07.2015; Az.: 10 O 441/13

Tenor:

1. Die Beklagte wird dazu verurteilt, an die Klägerin 35.431,72 Euro zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Die Kosten werden gegeneinander aufgehoben.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Die Klägerin schloss am 9.5.2012 mit der Beklagten einen notariellen Kaufvertrag über die Eigentumswohnung EW 1 des Bauprojekts "H" in B. Das Bauprojekt liegt in unmittelbarer Nähe des Rheins, zwischen Rhein und dem Objekt liegt an weiterer Bebauung lediglich das Hotel P.

Beraten wurde die Klägerin durch den bei der Beklagten angestellten Zeugen N. Gegenstand der Beratung war auch ein Verkaufsprospekt, Bl. 5 ff. d.A. In dem Prospekt finden sich u.a. folgende Aussagen: "In exklusiver Lage entsteht (...) eine

erstklassige Wohnadresse, direkt am Rhein, (...) eines der letzten freien Grundstücke in unmittelbarer Rheinlage (...)" (...), denn hier gehört das Rheinpanorama zum täglichen Leben dazu". Es finden sich ferner darin einzelne sog. Phantomzeichnungen, die den Blick auf den Rhein von den noch zu bauenden Wohnungen zeigen.

Am 13.3.2013 wurde die Klägerin von einer Mitarbeiterin der Beklagten, Frau K, darüber informiert, dass am 13.2.2013 beim Bauordnungsamt der Stadt B ein Bauantrag zur Erweiterung des Hotel P eingereicht worden war, der einen Baukörper in viergeschossiger Höhe auf einer Länge von 55m vorsieht. Die Klägerin war zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragen.

Am 28.8.2013 wurde der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten unter Vorbehalt der beiderseitigen Schadensersatzansprüche rückabgewickelt.

Die Beklagte wurde außergerichtlich erfolglos zur Zahlung von Schadensersatz aufgefordert.

Die Klägerin behauptet, die Darstellung im Prospekt habe die Kaufentscheidung der Klägerin entscheidend beeinflusst. Durch die Erweiterung des Hotel P entfalle der zugesagte Rheinblick. Die Beklagte habe vor Vertragsabschluss von den Erweiterungsplänen Kenntnis gehabt. Durch die Rückabwicklung des Vertrages sei ihr ein Schaden in Höhe von insgesamt 35.431,72 Euro entstanden. Dieser setze sich zusammen aus 12.499,42 Euro Zinskosten, 14.739,39 Euro Vorfälligkeitsentschädigung, 4870,19 Euro Notarkosten, 2224,32 Euro Gerichtskosten, 1000 Euro Küchenplanung sowie 98,40 Euro Fahrtkosten.

Die Klägerin ist der Ansicht, die von der Beklagten gegebenen Informationen seien als eine Beschaffenheitszusage zu werten, nach der der Rheinblick nicht durch Drittbauwerke verstellt werde. Aufgrund der Kenntnis der Beklagten sei der Vertrag durch Täuschung zustande gekommen. Es handele sich zudem um eine unerlaubte Handlung.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte dazu zu verurteilen, an die Klägerin 35.431,72 Euro zu zahlen.
2. die Beklagte dazu zu verurteilen, an die Klägerin einen Ausgleichsbetrag von 5% des für eine der Beschaffenheitszusage der Beklagten entsprechende Wohnung über den der Klägerin nach dem aufgehobenen Vertrag hinaus aufzuwendenden Kaufpreis von 691.000 Euro, also 34.550 Euro zu leisten.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, man habe nie zugesagt, dass sich die örtlichen und baulichen Gegebenheiten niemals ändern würden.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Äußerungen zur Rheinlage und zum Rheinblick lediglich werbliche Äußerungen darstellen. Dies ergebe sich schon daraus, dass bei einigen der geplanten Wohnungen ohnehin nie ein Rheinblick gegeben gewesen sei. Die Klägerin habe mit baulichen Veränderungen rechnen müssen.

Die Klägerin hatte zunächst hinsichtlich des Antrags zu 2 beantragt, festzustellen, dass die Beklagte zum Ausgleich der Mehrkosten für eine vergleichbare, der Zusage der Beklagten entsprechende Immobilie bis zur erworbenen Wohnungsgröße verpflichtet ist. Sie hat diesen Antrag mit Schriftsatz vom 17.2.2014 geändert.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen N, R und J gemäß Beweisbeschluss vom 3.4.2014 sowie durch den vorbereitend geladenen Zeugen Z im Beweistermin am 4.7.2014.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

1. Die Klage ist zulässig. Insbesondere war die Änderung hinsichtlich des Klageantrags zu 2, d.h. der Wechsel von der Feststellungs- zur Leistungsklage, gem. § 264 Nr. 2 ZPO nach st. Rspr. zulässig.

2. Die Klage ist teilweise begründet. Die Klage ist hinsichtlich des Antrags zu 1 begründet, hinsichtlich des Antrags zu 2 ist die Klage abzuweisen.

a.) Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz gem. §§ 280 I, 241 II, 311 II BGB.

Ein Anspruch wegen Sachmängelhaftung der Beklagten kommt nicht in Betracht.

Zwar ist es denkbar, dass die Angaben in dem Prospekt der Beklagten zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 I 2 Nr. 2 BGB führen, denn hierzu gehören auch Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers insbesondere in der Werbung erwarten kann. Unter den Begriff der Werbung fallen nämlich auch Angaben in Prospekten (Westermann in Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2012 § 434 Rn 28). Das Gewährleistungsrecht der §§ 433ff. BGB greift aber erst ab Übergabe der Sache. Vorliegend ist es zur Übergabe der Wohnung an die Klägerin wegen der Rückabwicklung des Vertrages schon nicht mehr gekommen.

Der Anspruch der Klägerin ergibt sich aber aus dem Grundsatz des Verschuldens bei Vertragsschluss. Die Vorschriften der §§ 280 I, 241 II, 311 II BGB sind vorliegend anwendbar und wie dargestellt nicht durch das Gewährleistungsrecht gesperrt. Die Beklagte hat während der mit der Klägerin andauernden Vertragsverhandlungen die ihr obliegende Aufklärungspflicht schuldhaft verletzt. Ein konkretes Nachfragen der Klägerin war nicht erforderlich. Der Beklagten war bewusst, dass der -wenn auch begrenzte- Rheinblick und die vor dem Rhein liegende Bebauungssituation für den Vertragsschluss wesentlich waren.

Zu den sich aus § 311 Abs. 2 iVm § 241 Abs. 2 BGB ergebenden

Rücksichtnahmepflichten gehören auch vorvertragliche Informations- und Aufklärungspflichten. Die in Vertragsverhandlungen oder jedenfalls in einem geschäftlichen Kontakt stehenden Beteiligten sind verpflichtet, einander über Umstände zu informieren, die für den Abschluss und den Inhalt des in Aussicht genommenen Vertrages und die damit verbundenen Folgen wesentlich sind (Feldmann / Löwisch in Staudinger, BGB - Neubearbeitung 2012, Rn 117).

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH wird eine Offenbarungspflicht vor allem dann bejaht, wenn Umstände vorliegen, die der andere Teil nicht kennt, die aber - für den Verhandlungspartner erkennbar - für dessen Entschluss, den Vertrag abzuschließen, von wesentlicher Bedeutung sein können. Offenbart der Verhandlungspartner schuldhaft solche Tatsachen nicht, deren Mitteilung von ihm nach Treu und Glauben erwartet werden kann, verletzt er eine vorvertragliche Aufklärungspflicht und ist dem anderen Teil wegen Verschuldens bei Vertragsschluss zum Schadensersatz verpflichtet (BGH NJW 1989, 1793).

Zwar konnte die Klägerin, wie die Beklagte insoweit zurecht vorträgt, nicht erwarten, dass die Umgebung sich niemals ändern würde. Entsprechende schuld- oder sachenrechtliche Sicherungen waren nicht Bestandteil der Vertragsverhandlungen bzw. des späteren Vertrages. In solchen Fällen muss der Käufer grundsätzlich mit möglichen Veränderungen rechnen.

Entscheidend ist aber, dass sich im vorliegenden Fall nicht lediglich ein solches "allgemeines Umbaurisiko" verwirklicht hat. Die Beklagte hatte vielmehr bereits während der Vertragsverhandlungen vor Vertragsschluss konkrete Kenntnis von den nicht unwesentlichen Umbauplänen des Hotel P. Der Klägerin fehlte es indes an dieser Kenntnis und sie hätte diese auch nicht selbst durch Einsichtnahme in den Bebauungsplan erlangen können. Denn nach dem Bebauungsplan der Stadt C2 war bislang nur für den Bereich der sog. Sommerküche eine viergeschossige Bebauung zulässig. Das Hotel E beabsichtigte aber, abweichend von dem Bebauungsplan eine

Bebauungsmöglichkeit zu erwirken, nach der auch in dem Übergangstrakt zwischen Sommerküche und Hotelgebäude, d.h. auf der gesamten Breite, eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden sollte. Von diesen Plänen hatte nur die Beklagte aufgrund des Gesprächs mit Vertretern des Hotels Kenntnis.

Dies hat die Vernehmung der Zeugen ergeben.

Die Zeugen N und Z, die zu keiner Partei ein besonderes Näheverhältnis haben, haben glaubhaft geschildert, dass das Baukonzept des Hotels im Herbst 2011 der Beklagten unter Vorlage entsprechender Entwurfspläne vorgestellt wurde. Soweit der Zeuge R erklärte, dass in keinen Gesprächen, an denen er beteiligt gewesen sei, von einem Neubau die Rede gewesen sei, kann dies dahin stehen. Denn alle anderen Zeugen erklärten, dass jedenfalls der Zeuge Q für die Beklagte an den Gesprächen teilgenommen habe. Nach eigenen Angaben hat der Zeuge Q zudem den Geschäftsführer und Herrn H informiert.

Auch der Umstand, dass es sich zum damaligen Zeitpunkt lediglich um Bauabsichten des Hotel P handelte, aber noch kein offizieller Bauantrag gestellt worden war, führt nicht dazu, dass eine Offenbarungspflicht hätte entfallen können. Der Rückschluss auf eine solche Auffassung könnte aus den Aussagen der Zeugen R und Q gezogen werden. Der Zeuge R erklärte, dass es ihm bei der Beratung auf Fakten und nicht auf bloße Absichten ankomme. Letztere würde er in den Beratungsgesprächen bewusst nicht vortragen, weil sonst die Gespräche stundenlang andauern würden. Der Zeuge Q erklärte, dass seiner Meinung nach der vorgelegte Entwurfsplan ein offensichtlich nicht genehmigungsfähiges "Klötzchenmodell" gewesen sei. Er habe sich zwar bei der Stadt B informiert, aber dort habe es noch keinen entsprechenden Bauantrag gegeben. Offensichtlich hielt man die Bauabsichten - anders als einen Bauantrag - nicht für aufklärungsrelevant, vermutlich weil die Zeugen und dementsprechend wohl auch die Beklagte davon ausgingen, dass das Risiko einer beeinträchtigenden Bebauung relativ gering sei.

Diese Bewertung der Bauabsichten hätte die Beklagte gegenüber der Klägerin aber ebenfalls kundtun können bzw. müssen. Sie ändert aber nichts daran, dass die Beklagte gegenüber der Klägerin einen beachtlichen Wissensvorsprung hatte. Dieses Wissen über die konkreten Bauabsichten hat die Beklagte der Klägerin aber vorenthalten und ihr damit die Möglichkeit einer eigenen Risikoabschätzung genommen, die für den Vertragsschluss von Bedeutung war.

Auch wenn der für die Hotelerweiterung erforderliche Bauantrag zu diesem Zeitpunkt noch nicht gestellt war und es somit möglich war, dass aus welchen Gründen auch immer die geplanten Baumaßnahmen nicht realisiert werden können, bestand doch ein erhebliches Risiko, dass es zu der geplanten Hotelerweiterung und damit zur Beschränkung der Aussicht kommen werde. Die Überlegungen zur Hotelerweiterung waren immerhin so konkret, dass der Zeuge W als Architekt beauftragt worden war und das Baukonzept des Hotel P im Herbst 2011 unter Vorlage der Entwurfspläne des Architekten vorgestellt wurde.

Die Klägerin durfte auch erwarten, von der Beklagten über solche Informationen aufgeklärt zu werden. Die Nähe zum Rhein, die zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem Rhein bestehende Bebauungssituation sowie die dadurch bedingte Sicht auf den Rhein waren von Bedeutung für den Vertragsschluss und insbesondere für die Werthaltigkeit der Immobilie. Aus diesem Grund wurde dieser Umstand von den Beklagten auch werbewirksam in den Prospekten herausgestellt. Ferner ergibt sich die Bedeutung der Sicht bzw. der Bebauungssituation auch dadurch, dass nach Aussage des Zeugen R ab Kenntnis der Beklagten vom Bauantrag eine entsprechende Hinweis Klausel in die Kaufverträge aufgenommen wurde.

Dass die Beklagte die Verletzung der Aufklärungspflicht zu vertreten hat, wird gem. § 280 I 2 BGB vermutet. Den Entlastungsbeweis hat die Beklagte nicht geführt. Ein Verschulden der Erfüllungsgehilfen der Beklagten wird gem. § 278 BGB zugerechnet.

b.) Der Schadensersatzanspruch besteht nur in Höhe von 35.431,72 Euro. In dieser Höhe ist der Klägerin ein Schaden entstanden.

Der auf Verschulden bei Vertragsschluss beruhende Schadensersatzanspruch ist grundsätzlich auf Ersatz des Vertrauensschadens gerichtet. Der Geschädigte, der aufgrund des schadenstiftenden Verhaltens einen Vertrag geschlossen hat, kann daher verlangen, so gestellt zu werden, wie er ohne das Zustandekommen des Vertrages stehen würde. Er hat somit einen Anspruch auf Befreiung von dem abgeschlossenen Vertrag und auf Ersatz seiner nutzlosen Aufwendungen. (BGH NJW 1993, 1323).

Da der Vertrag bereits rückabgewickelt wurde, kann die Klägerin die geltend gemachten 12.499,42 Euro Zinskosten, 14.739,39 Euro Vorfälligkeitsentschädigung, 4870,19 Euro Notarkosten, 2224,32 Euro Gerichtskosten, 1000 Euro für die vergebliche Küchenplanung sowie 98,40 Euro an Fahrtkosten erstattet verlangen. Es handelt sich insoweit um tatsächlich entstandene und kausal auf die Rückabwicklung des Vertrags zurückzuführende nutzlose und demnach ersatzfähige Aufwendungen. Hinsichtlich der im Klageantrag zu 2 geltend gemachten Forderung ist die Klage jedoch abzuweisen. Insoweit ist schon nicht schlüssig dargelegt, ob bzw. warum ein Schaden in dieser Form entstanden ist. Die Klägerin hat abstrakt einen Ausgleichsbetrag von 5% des Kaufpreises für eine der Beschaffenheitszusage der Beklagten entsprechende Wohnung verlangt. Sie hat aber schon nicht vorgetragen, ob sie eine solche (teurere) Ersatzbeschaffung getätigt hat.

Unabhängig hiervon, kann die Klägerin diesen Ersatzanspruch jedenfalls nicht neben dem Aufwendungsersatz geltend machen. Man kann nicht Ersatz der Aufwendungen verlangen und am Vertrag und seinem Gewinn festhalten oder sich auf den Gewinn aus einem hypothetischen Ersatzvertrag berufen, denn dann hätte man die Aufwendungen auch tätigen müssen und nicht zurückbekommen. Ließe man Aufwendungsersatz und entgangenen Gewinn nebeneinander zu, so liefe dies auf widersprüchliche Schadenshypothesen und eine doppelte Kompensation hinaus (Heinrich Honsell, Negatives oder positives Interesse wegen Verletzung der Aufklärungspflicht bei culpa in contrahendo und Delikt, FS Medicus, 2009, 186 ff.).

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 I, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 69.981,72€ festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Landgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Oberlandesgericht Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils (Datum des Urteils, Geschäftsnummer und Parteien) gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Oberlandesgericht Köln zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Oberlandesgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

