

Landgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 20, 21, 90 Abs. 2 VVG, 1127 BGB

- 1. Beim Verkauf einer gewerblichen Immobilie ergeben sich keine vorvertraglichen Pflichten (culpa in contrahendo; §§ 280 I, 241 II, 311 II), falls sich die Parteien darüber einig sind, dass die Immobilie nicht in einen abgeschlossenen Rahmenvertrag zur Wohngebäudeversicherung einbezogen ist.**
- 2. Es bedarf keiner Aufklärung durch die eine Partei über eine Versicherungspflicht, da die andere Partei hinsichtlich des Forderungsüberganges nach den genannten Vorschriften nicht bessergestellt werden kann, wenn es an diesem Vertragsschluss fehlt und nunmehr der Beklagten der Vorwurf gemacht wird, sie habe den Abschluss des Vertrages durch pflichtwidrige Nichtaufklärung verursacht.**

LG Essen, Urteil vom 09.09.2002; Az. 3 O 56/02

Tenor:

- [1] hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Essen
- [2] auf die mündliche Verhandlung vom 09.09.2002
- [3] durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht L.
- [4] als Einzelrichter
- [5] für Recht erkannt:
- [6] Die Klage wird abgewiesen.
- [7] Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.
- [8] Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger sind Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Der Kläger zu 1 ersteigerte im Rahmen eines Versteigerungstermins das Gebäude G in B. Seit dem 31.05.1999 befand sich das Gebäude im Eigentum des Klägers zu 1; die Kläger als Gesellschaft bürgerlichen Rechts übernahmen ab dem 01.06.1999 die Verwaltung des Objektes. Am 12.08.1999 kam es in dem Gebäude zu einem Brand, bei welchem das gesamte sechste Obergeschoss, welches auf das Gebäude als Laternengeschoss aufgesetzt worden war, zerstört wurde. Die Kläger verlangen von der Beklagten den Ersatz des

ihnen bzw. dem Kläger zu 1 aufgrund des Brandes entstandenen Schadens. Sie behaupten, es seien insgesamt 1.214,40 m³ umbauter Wohnraum zerstört worden; auf der Grundlage eines Pauschalbetrages von 250,00 DM pro m³ ergebe sich hieraus ein Schadensbetrag von 303.600,00 DM, von dem mit der Klage ein Teilbetrag von 250.000,00 DM geltend gemacht werde.

Die Kläger gehen - wie die Beklagte - davon aus, dass das fragliche Objekt nicht in einen abgeschlossenen Rahmenvertrag zur Wohngebäudeversicherung einbezogen ist. Sie sind allerdings der Auffassung, ein Schadensersatzanspruch der Beklagten ergebe sich auf der Grundlage der Grundsätze über die culpa in contrahendo. Der Mitarbeiter der Beklagten, der Zeuge J., habe es nämlich im Rahmen des Abschlusses eines Rahmenvertrages zur Gebäudeversicherung versäumt, die Kläger ordnungsgemäß darüber aufzuklären, dass das fragliche Objekt nicht unter den Wortlaut des geschlossenen Vertrages falle. Der gegenteilige Eindruck sei vor Vertragsschluss durch den Zeugen J. dadurch erweckt worden, dass dieser den Klägern einen Musterrahmenvertrag vorgelegt habe, nach dessen Wortlaut das fragliche Objekt sehr wohl Gegenstand des Rahmenvertrages habe werden sollen. Der Mitarbeiter der Beklagten, in dessen Räumlichkeiten der in Rede stehende Rahmenvertrag unterzeichnet worden sei, habe die Verpflichtung gehabt, die Kläger vor Unterzeichnung darauf hinzuweisen, dass sich der nunmehr zur Unterschrift vorgelegte Rahmenvertrag in einem wesentlichen Punkt von dem ausführlich besprochenen Mustervertrag unterscheide. Die Kläger hätten den tatsächlich abgeschlossenen Rahmenvertrag im Vertrauen auf den weniger als eine Woche zuvor besprochenen Mustervertrag in der Meinung abgeschlossen, dass auch das fragliche Objekt versichert sei.

Die Kläger beantragen, die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 250.000,00 DM nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03.09.1999 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte weist darauf hin, dass das Objekt nicht in den Schutz des tatsächlich abgeschlossenen Rahmenvertrages zur Gebäudeversicherung einbezogen ist. Sie verneint auch die Haftung aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen, und zwar sowohl hinsichtlich des Grundes als auch der Höhe der Haftung. Die Beklagte ist außerdem der Auffassung, ein etwaiger Schadensersatzanspruch sei infolge der - unstreitig - am 25.04.2001 stattgefundenen erneuten Zwangsversteigerung des Grundstücks und Erwerbs durch die Stadt B. auf die Stadt B. übergegangen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des beiderseitigen Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze sowie auf die mit ihnen überreichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nicht begründet.

Den Klägern steht gegen die Beklagte kein vertraglicher Erfüllungsanspruch aufgrund des tatsächlich abgeschlossenen Rahmenvertrages zur Gebäudeversicherung zu. Zwischen den Parteien ist im Verlauf des Rechtsstreits sowohl tatsächlich als auch rechtlich unstreitig geworden, dass sich der tatsächlich abgeschlossene Vertrag nicht auf das fragliche Objekt bezieht.

Die Kläger können ihr Klagebegehren auch nicht auf die Grundsätze der culpa in contrahendo stützen. Zum einen folgt das Gericht der Auffassung der Beklagten, dass etwaige diesbezügliche Schadensersatzansprüche infolge der erneuten Zwangsversteigerung des Grundstücks auf die Stadt B. übergegangen sind (§§ 20, 21, 90 Abs. 2 VVG, 1127 BGB). Zwar machen die Kläger gegen die Beklagte keine primären Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag auf Auszahlung der Versicherungsleistung geltend, sondern Schadensersatzansprüche wegen

Verschuldens bei Vertragsschluss mangels ordnungsgemäßer Aufklärung. Ausnahmsweise erstreckt sich der Übergang der Forderung nach den oben genannten Vorschriften auf den Ersteigerter in der Zwangsversteigerung jedoch auf diesen Schadensersatzanspruch, weil er im Ergebnis auf die Geltendmachung des versicherungsvertraglichen Erfüllungsinteresses hinausläuft.

Wenn die Kläger mit der Klage verlangen, so gestellt zu werden, als sei nach entsprechender ordnungsgemäßer Aufklärung durch die Beklagte tatsächlich ein Versicherungsvertrag zwischen den Parteien zu Stande gekommen, können sie hinsichtlich des Forderungsüberganges nach den genannten Vorschriften nicht besser gestellt werden, wenn es an diesem Vertragsschluss fehlt und nunmehr der Beklagten der Vorwurf gemacht wird, sie habe den Abschluss des Vertrages durch pflichtwidrige Nichtaufklärung verursacht.

Darüber hinaus haben die Kläger auch nicht in ausreichender Weise dargelegt und unter Beweis gestellt., worin der Schaden des Eigentümers, des Klägers zu 1, bzw. der Kläger eigentlich konkret gelegen haben soll. Theoretisch könnte der Schaden allenfalls darin gesehen werden, dass im Rahmen der Zwangsversteigerung infolge des Brandschadens ein geringerer Erlös erzielt worden ist, als dies bei einem unbeschädigten Gebäude der Fall gewesen wäre. Ob dies tatsächlich so war und in welcher Höhe ein Mindererlös aufgrund welcher konkreten Umstände erzielt worden ist, entzieht sich jedoch der Kenntnis der Kammer. Von einer Auflage an die Kläger in dieser Richtung war abzusehen, weil den Klägern bereits aus einem anderen Gesichtspunkt (siehe oben) ein Schadensersatzanspruch nicht zusteht.

Nach allem war die Klage mit den prozessualen Nebenentscheidungen aus den §§ 91, 709 ZPO abzuweisen.