

Beglaubigte Abschrift

19 O 123/17



Verkündet am 06.02.2018

Bigalke, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



- 1.
- 2.

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

- 1.
- 2.

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 06.02.2018
durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Dr. Lashöfer als Einzelrichterin
für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt, an die Kläger als Gesamtschuldner 259.000,00 €
nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.04.2017
zu zahlen Zug um Zug gegen Herausgabe und Rückauflassung des Grundstücks

ir. Bottrop, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bottrop von , Blatt , Bestandsverzeichnis laufende Nr. 1, Gemarkung Kirchhellen, Flur , Flurstück , sowie zur Erteilung einer Löschungsbewilligung hinsichtlich der im genannten Grundbuch in Abteilung I eingetragenen Grundschuld.

Die Beklagten werden verurteilt, an die Kläger als Gesamtschuldner 16.834,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche beider Kläger gegen das Finanzamt Bottrop auf Erstattung der mit den Bescheiden vom 07.10.2016 festgesetzten Grunderwerbssteuer.

Die Beklagten werden verurteilt, an die Kläger als Gesamtschuldner 11.628,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.08.2017 zu zahlen Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche gegenüber Herrn , handelnd unter aus der gezahlten Makler-Courtage betreffend der Rechnungsnummer 13/2016;

Die Beklagten werden verurteilt, an die Kläger als Gesamtschuldner einen Betrag von 1.342,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz zu zahlen.

Die Beklagten werden verurteilt, an die Kläger 2.326,33 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.08.2017 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagten in Annahmeverzug befinden.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten dem Grunde nach verpflichtet sind, den Klägern sämtliche künftig entstehenden Kosten aus der Rückabwicklung des Kaufvertrages zu erstatten.

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschulder an die Rechtsschutzversicherung-Schadenservice Schaden-Nr. einen Betrag in Höhe von 4.770,47 € an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Klageforderungen aus einer unerlaubten Handlung herrühren.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

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

Tatbestand:

Die Kläger erwarben von den Beklagten aufgrund notariellen Kaufvertrags vom 24.08.2016 (UR-Nr. /2016 des Notars) das in der Straße in Bottrop gelegene Hausgrundstück zum Kaufpreis vom 259.000,- Euro.

Ziffer III Nr. 3 des notariellen Kaufvertrags enthält einen Gewährleistungsausschluss.

Unter Ziffer III Nr. 8 ist Folgendes vereinbart:

„Etwaige gegen bergbaubetreibende Unternehmen noch bestehende Bergschädenersatzansprüche gerichtet auf den Ausgleich eines Minderwertes werden von dem Verkäufer an den dies annehmenden Käufer abgetreten. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für Bestand, Umfang und Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche.“

Der Verkäufer versichert, dass ihm Bergschäden nicht bekannt sind, und er infolgedessen auch keine angemeldet hat.“

Im Grundbuch ist ein Bergschadenverzicht vom 23.06.2003 eingetragen. Dieser bezieht sich nicht auf denjenigen Teil des Grundstücks, der mit dem Wohnhaus bebaut ist, sondern auf einen anderen Teil der Grundstücksfläche, die im Lageplan mit den Buchstaben ABCDEFA gekennzeichnet ist (vgl. Bl. 17 d.A.).

Während der Eigentums- und Besitzzeit der Beklagten hatte die RAG Aktiengesellschaft (im Folgenden: RAG) mehrfach Bergschäden reguliert. Aus den beigebrachten Unterlagen der RAG, die den Klägern mit Schreiben der RAG vom 18.05.2017 zur Verfügung gestellt wurden, ergibt sich Folgendes:

Unter dem Datum 21.11.2013 geht es um bergbaulich bedingte Bodenrisse im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarages sowie bergbaulich bedingte Wand- und Deckenrisse im Kellergeschoss. Die Risse wurden ausweislich der Unterlagen der RAG mit einem Gemisch aus Quarzsand und Kunstharz verschlossen.

Anfang August 2014 ließ die RAG Feuchtigkeitsschäden im Heizungskeller durch Einbau einer nachträglichen Negativabdichtung beseitigen.

Unter dem 28.08.2014 ging es erneut um die Zufahrt zur Tiefgarage sowie um Wand- und Deckenrisse in der Diele sowie um Probleme des Schwingflügel Fensters im Wohnzimmer und Feuchtigkeitseintritt im Heizungskeller.

Mit Datum vom 09.02.2015 zahlte die RAG anstelle der Beseitigung der vorhandenen Schäden an der Betonfläche zur Garagenzufahrt an die Beklagten eine pauschale Barentschädigung für das Pflastern der Garagenzufahrt. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags waren diese Arbeiten noch nicht fertig gestellt.

In der Mitteilung der RAG vom 03.07.2015 wird ausgeführt, dass „der Dringlichkeit wegen“ der vor Ort geschweißte Öltank im Zuge des Einbaus einer nachträglichen Innenabdichtung demontiert worden ist. Nach Abschluss der Abdichtungsarbeiten im Kellergeschoss wurden neue doppelwandige Kunststofftanks geliefert und montiert:

Es existiert eine „Aufstellung der vergangenen Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen“ beginnend mit Arbeiten aus dem Jahr 1993 und endend mit dem Jahr 2015. Zu diesem Jahr ist vermerkt: „Heizungsraum vollständig saniert – Erneuerung des Heizöltanks (jetzt 3 x 1000 Liter)“. Diese Aufstellung enthält keinen Hinweis darauf, dass die Sanierung des Heizungsraums im Jahr 2015 aufgrund von Bergschäden erforderlich geworden war.

Die Kläger hatten vor Abschluss des Kaufvertrags über die Maklerin, die Zeugin ; ein Exposé von dem Hausgrundstück erhalten, das den Beteiligten nicht mehr vorliegt.

Die Kläger fochten mit vorgerichtlichem Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 22.03.2017 den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an und forderten die Beklagten zur Rückzahlung des Kaufpreises gegen Rückauflassung des Grundstücks sowie zur Abgabe eines Anerkenntnisses zur Leistung von Schadensersatz dem Grunde nach auf. Die Beklagten lehnten dies ab.

Sie behaupten, dass sie vor Abschluss des Kaufvertrags nicht im erforderlichen Umfang über die Bergschäden informiert worden seien. Die Beklagten hätten ihnen unter anderem verschwiegen, dass sie am 09.02.2015 eine Barentschädigung wegen der Bergschäden an der Garagenzufahrt erhalten hätten. Erst als sie nach Besitzübergabe das Haus am 01.12.2016 erstmalig zwecks Durchführung von Sanierungsarbeiten ausgemessen hätten, hätten sie festgestellt, dass das Haus über eine erhebliche Schiefelage verfügt. Hiervon hätten sie die Beklagten nicht in Kenntnis gesetzt. Die Schäden seien anlässlich der Besichtigung vor Ort nicht erkennbar gewesen. Anlässlich der Hausbesichtigung seien sie nicht entsprechend aufgeklärt worden.

Die Beklagten könnten sich auch nicht darauf berufen, dass die Kläger als ortsansässige Personen Kenntnis davon gehabt hätten, dass Bottrop in einer Bergschadenregion liege. Der Prozessbevollmächtigte der Kläger besitze in Bottrop selbst mehrere Immobilien, von denen keine einzige durch Bergbauschäden belastet sei.

Die Kläger behaupten, wenn sie Kenntnis von den bereits in der Vergangenheit vorhandenen und den künftig noch zu erwartenden Schäden gehabt hätten, hätten sie das Grundstück nicht gekauft.

Sie begehren die Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrags sowie Schadensersatz für Folgeschäden, darunter die Grunderwerbssteuer in Höhe von 16.834,- Euro, Maklercourtage in Höhe von 11.628,40 Euro, Gerichtskosten für die Grundbucheintragung in Höhe von 1.342,50 Euro sowie Notargebühren in Höhe von insgesamt 2.326,33 Euro und die Kosten vor die vorgerichtliche Rechtsverfolgung in Höhe von 4.770,47 Euro.

Zur Begründung des Feststellungsantrags tragen sie vor, bei der Rückabwicklung könnten weitere Kosten anfallen, die derzeit noch nicht bezifferbar seien, darunter Umzugskosten und die an die finanzierende Bank zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten zu verurteilen, an sie als Gesamtschuldner 259.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.04.2017 zu zahlen Zug um Zug gegen Herausgabe und Rückauflassung des Grundstücks in Bottrop, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bottrop von , Blatt , Bestandsverzeichnis laufende Nr. , Gemarkung , Flur , Flurstück , sowie zur Erteilung einer Löschungsbewilligung hinsichtlich der im genannten Grundbuch in Abteilung I eingetragenen Grundschuld, sowie

die Beklagten zu verurteilen, an sie als Gesamtschuldner 16.834,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche beider Kläger gegen das Finanzamt Bottrop auf Erstattung der mit den Bescheiden vom 07.10.2016 festgesetzten Grunderwerbssteuer, sowie

die Beklagten zu verurteilen, an sie als Gesamtschuldner 11.628,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.08.2017 zu zahlen Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche gegenüber Herrn .

aus der gezahlten

Makler-Courtage betreffend der Rechnungsnummer /2016, sowie

die Beklagten zu verurteilen, an sie als Gesamtschuldner einen Betrag von 1.342,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz zu zahlen, sowie

die Beklagten zu verurteilen, an sie 2.326,33 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.08.2017 zu zahlen, sowie festzustellen, dass sich die Beklagten in Annahmeverzug befinden, sowie festzustellen, dass die Beklagten dem Grunde nach verpflichtet sind, den Klägern sämtliche künftig entstehenden Kosten aus der Rückabwicklung des Kaufvertrages zu erstatten, sowie

die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschulder an die Rechtsschutzversicherung-Schadensservice , Schaden-Nr. einen Betrag in Höhe von 4.770,47 € an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten zu zahlen, sowie

festzustellen, dass die Klageforderungen aus einer unerlaubten Handlung herrühren.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte zu 2) meint, die Passage unter Ziffer III Nr. 8 des notariellen Kaufvertrags sei so gemeint gewesen, dass sie lediglich aktuelle noch bestehende Ansprüche auf Ausgleich des Minderwerts erfasse und nicht etwa bereits in der Vergangenheit erledigte Ansprüche.

Im Übrigen sei den Klägern die Lage des Objekts im Bergschadensgebiet und die Bergschadensgeneigtheit bestens bekannt gewesen. Dies ergebe sich auch aus der zugunsten der RAG im Grundbuch eingetragenen, auf der Eintragungsbewilligung vom 23.06.2003 beruhenden persönlichen Dienstbarkeit, die eine Verpflichtung zur Duldung von bergbaulichen Einwirkungen unter Entschädigungsverzicht beinhalte.

Die Kläger seien zudem von der Maklerin, der Zeugin , in dem von ihr gefertigten Exposé auf das Vorhandensein von Bergschäden hingewiesen worden. Darüber hinaus sei mit den Klägern, so, wie mit allen weiteren Kaufinteressenten, ausführlich über alle in der Vergangenheit aufgetretenen Bergschäden gesprochen worden. Es sei insbesondere „deutlichst“ erwähnt worden, dass der Heizungskeller wegen Bergschadens saniert worden sei und dass eine Entschädigung wegen den auf einer Bergsenkung beruhenden Rissen in der Garagenzufahrt gezahlt worden sei. In diesem Zusammenhang sei sogar darüber gesprochen worden, dass die vor der Garage liegenden und von dem Beklagten angeschafften Pflastermaterialien wegen der familiären Turbulenzen bei den Beklagten vom Beklagten zu 2) noch nicht verbaut worden seien.

Der Beklagte zu 2) habe den Klägern außerdem vor Abschluss des Kaufvertrags „den gesamten Hausordner“ übergeben, in dem sich das nunmehr von den Klägern beigebrachte umfangreiche Schriftmaterial befunden habe.

Die Kläger seien zudem noch vor Vertragsschluss mehrfach im Haus gewesen und hätten genaueste Vermessungs- bzw. Aufmaßarbeiten vorgenommen.

Die Schiefelage des Hauses sei für jeden, der das Gebäude in Augenschein genommen habe, von Anbeginn an offensichtlich und ohne Weiteres wahrnehmbar gewesen.

Die bergbaubedingten Mängel hätten zudem bei der Kaufpreisbildung Berücksichtigung gefunden.

Den Antrag auf Erstattung der Grunderwerbssteuer hält der Beklagte zu 1) für unzulässig, da im Rückabwicklungsfall kraft Gesetzes ein Erstattungsanspruch gegen die Finanzbehörde erwachse. Entsprechendes gelte in Bezug auf die Maklergebühren.

Die Beklagte zu 1) trägt vor, sie habe die Veräußerung der gemeinsamen Immobilie weitestgehend dem Beklagten zu 2) überlassen. Sie sei seit mehreren Jahren psychisch erkrankt und könne aus eigener Kenntnis zur Aufklärung des Sachverhalts nichts beitragen. Sie sei davon ausgegangen, dass durch den von ihrem Ehemann beauftragten Immobilienmakler der Verkauf kompetent und ordnungsgemäß abgewickelt werde. Bei der Beurkundung des Kaufvertrags sei sie zwar zugegen gewesen; aufgrund ihres Zustand sei sie jedoch nicht in der Lage gewesen, den komplizierten Regelungen der zehnteiligen Urkunde zu folgen.

Im Übrigen sei in Bottrop allgemein bekannt, dass der Ortsteil insbesondere auch das Gebiet mit Bergschäden belastet sei. Die Auswirkungen des Bergbaus seien in dem fragliche Bereich so gravierend, dass sich in dem gesamten Gebiet ein großer See bilden würde, wenn nicht ständig Grundwasser abgepumpt werde. Dies könne auch den Klägern nicht entgangen sein, zumal deren Sohn, der Zeuge , in den Bereichen Umweltmanagement/Umweltanalytik tätig sei und daher über entsprechende Kenntnisse verfüge.

Außerdem gehe sie davon aus, dass in dem von der Maklerin erstellten Exposé auf Bergschäden hingewiesen worden sei.

Darüber hinaus seien die aktuellen Bergschäden an der Grundstückszufahrt und die Schiefelage des Objekts erkennbar gewesen.

Die Versicherung unter Ziffer III Nr. 8 des notariellen Kaufvertrags hält die Beklagte zu 1) für zutreffend. Sie meint, eine Entschädigungsleistung, die im Jahr 2015 gewährt worden sei, werde von dieser Formulierung nicht erfasst.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Gerichtsakten gereichten Unterlagen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeuger
und

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf die Protokolle der Sitzungen vom 12.12.2017 und 06.02.2018.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage auf Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrags ist begründet. Die Kläger haben gegen die Beklagten einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Hausgrundstücks gemäß §§ 142, 123, 812 ff. BGB.

Die Kläger haben bewiesen, dass die Beklagten eine von ihnen vor Abschluss des Kaufvertrags geschuldete Aufklärung nicht erbracht haben, § 123 BGB. Sie haben mit vorgerichtlichem Schreiben vom 22.03.2017 daher wirksam die Anfechtung des Grundstückskaufvertrags erklärt, § 143 Abs. 1 BGB. Gemäß § 142 BGB ist der Kaufvertrag als von Anfang an nichtig anzusehen. Die wechselseitig empfangenen Leistungen sind nach Bereicherungsrecht, §§ 812 ff. BGB, zurück zu gewähren.

Der Käufer kann einen Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten, wenn der Verkäufer eine von ihm geschuldete Aufklärung nicht erbracht hat. Für jeden Vertragspartner besteht die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die für die Entschließung des anderen Teils von Bedeutung sein können, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise Aufklärung erwarten durfte (vgl. Palandt-Ellenberger, § 123 BGB Rz 5 m.w.Nw.). Eine Arglisthaftung durch Verschweigen offenbarungspflichtiger Mängel setzt voraus, dass dem Verkäufer Fehler bekannt waren oder er sie zumindest für möglich hielt und er billigend in Kauf nahm, dass dem Käufer diese Fehler nicht bekannt waren und er bei deren Offenlegung den Kaufvertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (BGH, Ur. v. 14.06.1996, V ZR 105/95, NJW-RR 1996, 1332; BGH, Ur. v. 22.11.1991, V ZR 215/90, NJW-RR 1992, 333; Brandenburgisches OLG, Ur. v. 10.04.2008, 5 U 10/07 m. w. N.; Saarländisches OLG, Ur. v. 09.10.2007, 4 U 198/07, OLGR Saarbrücken 2008, 251). Das Tatbestandsmerkmal der Arglist erfasst damit nicht nur ein Verhalten des Veräußerers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch solche Verhaltensweisen, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines

„Fürmöglichhaltens“ und „Inkaufnehmens“ reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss (BGH, Urt. v. 12.04.2002, V ZR 302/00, IBR 2002, 383 mit Anm. Baden; OLG Koblenz, Urt. v. 09.02.2006, 5 U 111/05, MDR 2006, 1343).

Bei Anlegung dieses Maßstabs hätten die Beklagten die Kläger in vollem Umfang über sämtliche während ihrer Eigentums- und Besitzzeit vorhandenen und regulierten Bergschäden ungefragt aufklären müssen. Die allgemeine Aufklärungspflicht bezieht sich nicht nur auf solche Bergschäden, die aktuell vorhanden waren, sondern auf sämtliche Umstände, die für den Kaufentschluss von erkennbarer Bedeutung waren. Die Angabe der Anzahl und des Umfangs der in der Vergangenheit aufgetretenen Schäden sowie Angaben zum Beseitigungsaufwand waren erforderlich, damit sich die Käufer ein umfassendes Bild von der Bergschadensproblematik machen können und das Ausmaß der Gefährdung aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles einschätzen können.

Das Gericht ist nach dem Ergebnis der Anhörung der Parteien und der Beweisaufnahme unter Berücksichtigung der vorliegenden schriftlichen Unterlagen davon überzeugt, dass die Beklagten die geschuldete Aufklärung nicht erbracht haben.

Eine hinreichende Aufklärung über sämtliche im Zusammenhang mit Bergschäden relevanten Umstände ergibt sich insbesondere nicht aus Ziffer III Nr. 8 des notariellen Kaufvertrags. Diese ist vielmehr irreführend und bereits als solche geeignet, die Käufer über den wahren Umfang der Bergschäden zu täuschen.

Die Formulierung „Der Verkäufer versichert, dass ihm Bergschäden nicht bekannt sind, und er infolgedessen auch keine angemeldet hat“ kann – ausgehend vom objektiven Empfängerhorizont – gerade nicht in der von den Beklagten gewünschten Weise dahingehend ausgelegt werden, dass sie nur „aktuelle, noch bestehende Ansprüche auf Ausgleich des Minderwerts erfasst und nicht etwa in der Vergangenheit bereits erledigte Ansprüche“.

Der Wortlaut legt vielmehr – irreführend – die Auslegung nahe, dass die Verkäufer weder gegenwärtig noch in der Vergangenheit Bergschäden angemeldet hätten. Die Formulierung „angemeldet *hat*“ steht im Perfekt. Das Perfekt ist im Deutschen eine Zeitform, die eine abgeschlossene Handlung in der Vergangenheit beschreibt, bei der zumeist das – auch in die Gegenwart wirkende - Ergebnis oder die Folge dieser Handlung im Vordergrund steht. Schon durch die Wahl des Perfekts erweckt diese Formulierung den Eindruck, als ob die Verkäufer auch in der Vergangenheit keine Bergschäden angemeldet hätten. Dieser Eindruck ist offensichtlich unwahr, was sich aus den in der Mitteilung der RAG vom 18.05.2017 und deren Anlagen dokumentierten Bergschäden und Schadensregulierungen ergibt. Darauf, wie der beurkundende Notar oder die Beklagten diese Formulierung gemeint haben könnten,

kommt es nicht an. Denn die Beklagten haben schon nicht dargetan, dass den Klägern anlässlich der notariellen Beurkundung etwas Anderes erklärt worden wäre als das, was in der Urkunde steht, für die die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit einer privaten Vertragsurkunde spricht.

Gleichsam wie ein „roter Faden“ zieht sich diese Täuschung durch sämtliche weiteren schriftlichen Unterlagen, die vor Vertragsschluss erstellt wurden. So hat sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ergeben, dass im von der Maklerin erstellten Exposé keine Hinweise auf Bergschäden vorhanden waren. Der diesbezügliche Sachvortrag der Beklagten wurde offensichtlich „ins Blaue hinein“ aufgestellt. Dieses prozessuale Vorbringen belegt, dass sich die Beklagten im Vorfeld gerade nicht mit hinreichender Sorgfalt damit befasst haben, welche Informationen die Maklerin den Kaufinteressenten vor Abschluss des Kaufvertrags vermittelt hat. Es fiel bei der Vernehmung der Zeugin [Name] zudem auf, dass diese nicht einmal vom Ansatz her nachzuvollziehen vermochte, wieso eine derartige Information überhaupt in ein Exposé hätte aufgenommen werden sollen. Auf Frage hierzu hat sie ausdrücklich erklärt: „Nein, warum sollte ich das reinschreiben?“

In vergleichbarer Weise lückenhaft und zur Aufklärung über den wahren wirtschaftlichen Wert des Grundstücks ungeeignet ist die „Aufstellung der vergangenen Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen“. Auch diese Aufstellung enthält – genau so wie das Exposé, genau so wie der notarielle Kaufvertrag – keinen Hinweis darauf, dass bestimmte Maßnahmen wegen der Beseitigung von Bergschäden erforderlich gewesen sind. Insoweit ist zwar unklar geblieben, wer diese Aufstellung gefertigt hat, und ob dies – wie vom Beklagte zu 2) angegeben oder zumindest vermutet – die Zeugin [Name] gewesen ist.

Deutlich geworden ist indes der Zweck dieser Übersicht. Die Zeugin hat hierzu ausgesagt, es handele sich um eine Übersicht, die „für die finanzierende Bank gedacht“ sei. Die Zeugin hat zudem die Auffassung vertreten, „es wäre ja ungeschickt, gegenüber der finanzierenden Bank auf Bergschäden hinzuweisen. Gegenüber der finanzierenden Bank sagt man ja keine Umstände, die einer Finanzierung entgegenstehen könnten.“

Es ist daher festzuhalten, dass *drei* schriftliche Dokumente vorliegen (Unterlage für die finanzierende Bank, Exposé, Kaufvertrag), die entweder überhaupt keinen Hinweis auf Bergschäden enthalten, oder darüber hinaus hierzu sogar irreführende Angaben machen (Kaufvertrag).

In Ansehung dieser Umstände misst das Gericht dem Ergebnis der persönlichen Anhörung der Kläger und der Aussage des Zeugen [Name] einen deutlich höheren Beweiswert zu als dem Ergebnis der persönlichen Anhörung der Beklagten und den Aussagen der von ihnen benannten Zeugen.

Die Klägerin hat anlässlich ihrer persönlichen Anhörung erklärt, bei Besichtigung eines Hauses wäre immer die erste Frage gewesen, ob Bergschäden vorhanden seien. Die Maklerin, die Zeugin I, haben daraufhin geantwortet: „Nein, es sind keine Bergschäden bekannt“. Sie hätten vorher schon weitere Häuser besichtigt und immer nach Bergschäden gefragt. Als sie bei einem anderen Haus die Auskunft erhalten hätten, dass Bergschäden vorhanden seien, hätten sie direkt „nein“ gesagt und von einem Kauf Abstand genommen.

Dies hat der Zeuge bestätigt. Er hat ausgesagt, dass sofort die Frage nach Bergschäden gestellt worden sei. Die Zeugin II habe daraufhin geantwortet, es seien „keine Bergschäden bekannt“.

Das Gericht glaubt der Klägerin und dem Zeugen ungeachtet dessen, dass es sich bei dem Zeugen III um einen nahen Familienangehörigen handelt, mehr als der Zeugin IV. Diese hat zwar ausgesagt, sie haben den Klägern erklärt, dass die RAG für die Schäden im Heizungskeller aufgekommen sei, und dass über in der Vergangenheit aufgetretene Bergschäden gesprochen worden sei. Auf Nachfrage hat sie jedoch im Wesentlichen die von ihr selbst entwickelte „Verkaufsstrategie“ beschrieben. Danach ging ihre Argumentation dahin, dass „das Haus unter dem Schutz der RAG“ stehe, und dass die RAG für die Terrasse und den Keller keine Haftung übernehme, weil das im Nachhinein angebaut worden sei. Die Zeugin V meint, sich daran erinnern zu können, dass der Beklagte zu 2) zum Heizungskeller „immer“ gesagt habe, dass der Brenner vor drei oder vor fünf Jahren erneuert worden sei und dass die Öltanks ganz neu seien und dass die RAG für diese Schäden aufgekommen sei.

Das Gericht glaubt dieser Aussage in Ansehung der Erklärung der Klägerin zu 1) und der Aussage des Zeugen VI sowie der beigebrachten schriftlichen Dokumente nicht. Es fällt auf, dass die Klägerin und der Zeuge VII unabhängig voneinander ausgesagt haben, die Zeugin I habe erklärt, es seien „keine Bergschäden bekannt“. Sowohl die Klägerin als auch der Zeuge VIII habe damit den Wortlaut des von der Zeugin IX Gesagten beschrieben. Diese Beschreibung passt von ihrem Wortlaut her sehr gut zu der Formulierung unter Ziffer III Nr. 8 des notariellen Kaufvertrages, wonach der Verkäufer „versichert, dass ihm Bergschäden nicht bekannt sind“.

In dieses Bild fügt sich ein, dass die Maklerin, die Zeugin X, ihrer Aussage zufolge diejenige war, die den beurkundenden Notar XI „ins Spiel gebracht hat“, weil das Maklerbüro, für das sie tätig war, mit diesem Notar XII zusammen arbeite. Es erscheint daher glaubhaft, wenn sowohl die Klägerin als auch der Zeuge XIII davon berichten, dass die Maklerin eine Formulierung gewählt hat, die sich in ähnlicher Weise in dem notariellen Kaufvertrag wiederfindet, der von einem der Maklerin aus der geschäftlichen Zusammenarbeit bekannten Notar XIV

entworfen wurde. Es verwundert daher nicht, dass die Zeugin sich auf Frage eines Beklagtenvertreters bemühte, den besagten Passus im notariellen Kaufvertrag – der erkennbar irreführend ist – genau so auszulegen, wie dies in den Beklagenschriftsätzen vorgetragen wurde.

Das Gericht ist daher inhaltlich von der Aussage der Zeugin nicht überzeugt, sondern glaubt den gegenteiligen Erklärungen bzw. Aussagen der Klägerin und ihres Sohnes.

Dies gilt umso mehr, als die Zeugin zu erkennen gegeben hat, dass sie ohne Bedenken zur Zweckerreichung auch gegenüber der finanzierenden Bank unvollständige Angaben über den wirtschaftlichen Wert des Kaufobjekts machen würde. Unabhängig davon, ob die „Aufstellung der vergangenen Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen“ von der Zeugin selbst erstellt wurde oder nicht, hätte jedenfalls die Darstellung des Objektes in dieser Aufstellung ihre Billigung gefunden.

Es kommt hinzu, dass die Aussage der Zeugin „es wäre ja ungeschickt, gegenüber der finanzierenden Bank auf Bergschäden hinzuweisen. Gegenüber der finanzierenden Bank sagt man ja keine Umstände, die einer Finanzierung entgegenstehen könnten.“ indiziert, dass ihre Verkaufsstrategie ganz generell auch beinhaltet kann, negative Umstände, die der Zielerreichung entgegenstehen, zu verschweigen. Wenn sie dies gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut in Erwägung zieht, erscheint es auch möglich, dass sie Kaufinteressenten ähnlich behandelt.

Der Verzicht auf die Angabe von für die Wertbildung maßgeblichen Umständen im Exposé fügt sich in dieses Bild ein. Entsprechendes gilt für die Aussage „bei uns ist es allerdings auch so, dass wir nicht so viel in das Exposé reinschreiben und mehr auf den persönlichen Kontakt setzen“. Da die Zeugin und der mit dieser Zeugin geschäftlich verbundene Notar schriftliche Dokumente verfassen, die ganz offensichtlich nicht von dem Bemühen um eine umfassende Aufklärung über sämtliche wertbildenden Maßnahmen des Hausgrundstücks geprägt sind, besteht für das Gericht kein Anlass für die Annahme, dass die Zeugin in ihren mündlichen Erläuterungen gegenüber den Kaufinteressenten auf eine umfangreichere und vollständigere Aufklärung Wert gelegt hätte.

Schließlich darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Zeugin ein nicht ganz geringes eigenes wirtschaftliches Interesse am Ausgang des Rechtsstreits haben dürfte, da bei einer Rückabwicklung des Kaufvertrages nach Bereicherungsrecht auch ihre Maklerprovision entfallen dürfte.

Es ist bei der Aussage der Zeugin zudem aufgefallen, dass sie nichts dazu bekunden konnte, über welche anderen Bergschäden noch gesprochen worden sei, die in der Vergangenheit entstanden und von der RAG reguliert worden seien. Hierzu

Im Übrigen ist dem Gericht aufgefallen, dass der Kläger zu 2), der ansonsten einen eher zurückhaltenden Eindruck machte, anlässlich der Aussage der Zeugin

durch seine – spontane und möglicherweise unbewusste Mimik und Gestik – zum Ausdruck gebracht hat, was er von dieser Zeugen-Aussage hält. Er hat beide Hände vor sein Gesicht gehalten und mimisch sein deutliches Erstaunen zum Ausdruck gebracht. Auch dies spricht dafür, dass den Klägern und dem Zeugen Glauben zu schenken ist, wenn sie behaupten, über die in der Vergangenheit aufgetretenen Bergschäden und deren Regulierung nicht hinreichend aufgeklärt worden zu sein.

Das Gericht misst nicht nur der Aussage der Zeugin , sondern auch den Aussagen der übrigen von den Beklagten benannten Zeugen einen geringeren Beweiswert zu.

Die mit dem Beklagten zu 2) befreundete Zeugin will zusammen mit sechs Leuten durch das Haus gegangen sein, obwohl sie der Aussage des Zeugen zunächst auf der Terrasse gesessen habe und dann „in der Küche und auch im Wohnzimmer“ „einige Sachen gemacht“ habe. Konkrete Angaben dazu, ob während der Besichtigung der Eheleute der Fernseher eingeschaltet war, oder nicht, konnte sie nicht machen. Hinsichtlich der Angaben zum Fenster im Esszimmerbereich ist ihrer Aussage zu der angeblichen Erläuterung der bergschadensbedingten Schäden sogar über die Erklärung des Beklagten zu 2) hinausgegangen, der nicht einmal wusste, weshalb das Fenster überhaupt „gehakt“ hatte. Insgesamt machte die Aussage der Zeugin einen interessengeleiteten Eindruck.

Die Aussage der Zeugin war relativ unergiebig. Sie saß damals zusammen mit ihrem Freund, dem Zeugen , draußen auf der Terrasse. Sie hat lediglich bekundet, dass „gesagt wurde, dass Bergschäden vorhanden sind“ und dass ihr Vater das gesagt habe. Was ihr Vater im Einzelnen gesagt haben soll, vermochte die Zeugin indes nicht zu reproduzieren.

Ähnliches gilt für den Zeugen . Auch dieser hat ausgesagt, der Beklagte zu 2) habe gesagt, dass Bergschäden vorhanden seien. Er könne das aber nicht so ganz genau wiedergeben.

Beide Aussagen sind daher nicht geeignet, die Überzeugung des Gerichts davon zu begründen, dass die Kläger umfassend aufgeklärt worden seien. Sie können das Ergebnis der Anhörung der Kläger und der Vernehmung des Zeugen nicht erschüttern.

Es kommt hinzu, dass sich dem Gericht der Eindruck aufdrängt, dass das schriftsätzliche Beklagtenvorbringen nicht in allen Punkten uneingeschränkt der Redlichkeit entspricht. So ist beispielsweise aufgefallen, dass der Beklagte zu 2) hat vortragen lassen, der Beklagte zu 2) habe den Klägern außerdem vor Abschluss des

Kaufvertrags „den gesamten Hausordner“ übergeben, in dem sich das nunmehr von den Klägern beigebrachte umfangreiche Schriftmaterial befunden habe. Anlässlich seiner persönlichen Anhörung hat der Beklagte zu 2) indes – nunmehr wahrheitsgemäß – erklärt, den Ordner mit den Unterlagen zum Haus habe er den Klägern erst nach der Beurkundung gegeben.

Es ist des Weiteren aufgefallen, dass der Beklagte zu 2) hat vortragen lassen, die bergbaubedingten Mängel hätten bei der Kaufpreisbildung Berücksichtigung gefunden. Auf Nachfrage hat der Beklagte zu 2) dann indes nicht einmal ansatzweise konkret erläutern können, in welchem Umfang die Bergschäden für die Kaufpreisbildung maßgeblich gewesen sein sollten. Sie, die Verkäufer hätten ihre Preisvorstellungen gehabt und die Preisvorstellung der Maklerin sei ihren Vorstellungen relativ nahe gekommen. Die Maklerin habe sich alles angesehen und gesagt „das ziehen wir dann von dem Kaufpreis ab.“ Was im Einzelnen in welcher Höhe angeblich „von dem Kaufpreis abgezogen“ worden sein soll, ist aber weder in rechnerisch nachvollziehbarer Weise dargelegt worden, noch ist deutlich geworden, dass die Beklagten etwaige „bergbaubedingten Abzüge“ gegenüber den

Vor diesem Hintergrund haben die Kläger nach hiesiger Auffassung schon auf der Grundlage des unstreitigen Vorbringens bis heute keine vollständige Aufklärung über die Bergschadensregulierung in der Vergangenheit erhalten. In den von der RAG übersandten Unterlagen sind die Regulierungsbeträge jeweils geschwärzt. Das bedeutet, die Kläger wissen nicht, wie teuer die von der RAG vorgenommenen Schadensbeseitigungsmaßnahmen waren und sie wissen auch nicht, in welcher Höhe die Beklagten Entschädigungszahlungen erhalten haben. Aus diesen Beträgen könnten sich aber Anhaltspunkte für das Ausmaß der beseitigten Schäden und für die Auswirkungen auf den wirtschaftlichen (Minder-)Wert der Sache ergeben. Den Klägern fehlen daher hinreichende Anhaltspunkte dafür, in welcher Weise die in der Vergangenheit aufgetretenen Bergschäden bei der Kaufpreiskalkulation hätten Berücksichtigung finden können.

Die Aufklärung der Kläger über in der Vergangenheit aufgetretene und von der RAG regulierte Bergschäden war auch nicht deshalb entbehrlich, weil die Kläger aufgrund anderer Umstände hinreichende Kenntnis von der Bergschadensgeneigtheit gehabt hätten.

Es mag zwar allgemein – oder in Bottrop – bekannt sein, dass es sich bei dem Gebiet um ein Bergbaugebiet handelt. Es kann auch sein, dass die Kläger wegen des Bergschadensverzichts für die unmittelbar an das Haus angrenzende Fläche damit hätten rechnen müssen, dass – ganz allgemein – Bergschäden auf diesem Grundstück vorkommen können. Diese Umstände allein versetzten sie jedoch noch nicht in die Lage, das Ausmaß der Gefährdung und den daraus resultierenden Minderwert des Grundstücks hinreichend konkret einschätzen zu können. Hierfür

wäre eine auf das konkrete Grundstück bezogene, sämtliche Schäden in der Vergangenheit umfassende Aufklärung erforderlich gewesen, die nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht stattgefunden hat.

Ähnliches gilt in Bezug auf die Schäden auf der Garagenzufahrt und in diesem Bereich etwa teilweise sichtbare verpresste Risse. Wenn die Zeugin auf konkrete Nachfrage der Kläger erklärt hat „Bergschäden sind nicht bekannt“, hatten die Kläger keinen Anlass für weitere Nachfragen. Zu Recht hat der Klägervertreter darauf hingewiesen, dass es auch in einem potentiell von Bergschäden betroffenen Gebiet unterschiedliche Lagen geben kann, und dass einige Häuser in diesem Gebiet von Bergschäden betroffen sein können und andere nicht.

Aus eigener Anschauung ist dem Gericht insoweit bekannt, dass es bei der Bezirksregierung Arnsberg eine eigens hierfür zuständige Stelle gibt, die gebührenpflichtig Auskunft über den Verlauf von ehemaligen Schächten und Stollen von früheren Bergwerksunternehmen erteilt, soweit diese aufgrund des dort vorliegenden Kartenmaterials bekannt sind. Auf diesen Plänen ist ersichtlich, welche Häuser durch diese bergbaulichen Maßnahmen betroffen sind und welche nicht. Es kommt daher stets auf die Lage des individuellen Objektes an; generalisierende Aussagen haben keinen hinreichenden Erkenntniswert.

Es kommt hinzu, dass selbst der Aussage der vom Beklagten zu 2) benannten Zeugin zufolge nicht mehr sämtliche in der Vergangenheit verpressten Risse sichtbar waren, weil sie von einem Anstrich überdeckt waren.

Wenn dann noch die Zeugin zu denjenigen Rissen, die erkennbar geblieben sind, erklärt hat, „Bergbauschäden sind nicht bekannt“ und wenn lediglich von Renovierungsmaßnahmen des Kellers berichtet wurde, hatten die Kläger keinen hinreichenden Anlass für die Annahme, dass es in der Vergangenheit bereits mehrere regulierungspflichtige Schäden gegeben haben könnte. Sie kannten insbesondere nicht deren Ausmaß und sie hatten keine hinreichenden Anhaltspunkte für die Kalkulation eines etwaigen Minderwerts des Hausgrundstücks.

In Bezug auf die Beklagte zu 1) gilt nichts Anderes als in Bezug auf den Beklagten zu 2). Die Beklagte zu 1) hat dem Beklagten zu 2) den Verkauf des Hausgrundstücks überlassen. Sie muss sich dessen Verhalten und das Verhalten der von ihm beauftragten Maklerin daher entsprechend § 166 BGB zurechnen lassen. Die unterbliebene hinreichende Aufklärung über die für den Vertragsschluss wesentlichen Umstände wirkt sich daher auch zu ihren Lasten aus.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist das Gericht zudem davon überzeugt, dass die unterlassene Aufklärung für den Abschluss des Kaufvertrags kausal war. Dies ergibt sich aus der persönlichen Anhörung der Klägerin und der Aussage des Zeugen deutlich.

II.

Die Kläger haben gegen die Beklagten auch einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung der vorvertraglichen Aufklärungspflicht.

Die mit der Klage geltend gemachten Schadenspositionen sind der Höhe nach unangefochten.

Das Gericht schließt sich der in der Rechtsprechung vertretenen Auffassung an, dass die Kläger von den Beklagten unmittelbar im Wege des Schadensersatzes auch die Rückerstattung der Grunderwerbssteuer und der Maklergebühren verlangen können, Zug- um Zug gegen Abtretung der ihnen zustehenden Ansprüche.

III.

Es war festzustellen, dass sich die Beklagten in Annahmeverzug befinden. Da sie auf die vorgerichtliche Aufforderung zur Rückabwicklung des Vertrags ablehnend reagiert haben, war ein wörtliches Angebot ausreichend, um den Annahmeverzug auszulösen, § 295 BGB.

III.

Der Feststellungsantrag in Bezug auf weitere Schäden ist zulässig und begründet. Bei der Rückabwicklung können weitere Schäden auftreten, die derzeit noch nicht bezifferbar sind.

IV.

Wegen eines konkurrierenden deliktischen Anspruchs aus § 831 BGB war festzustellen, dass die Klageforderungen aus einer unerlaubten Handlung herrühren. Der Beklagte zu 2) muss sich das Handeln der von ihm beauftragten Maklerin zurechnen. Die Beklagte zu 1) muss sich die Beauftragung der Maklerin durch den Beklagten zu 2) zurechnen lassen, da der Beklagte zu 2) mit ihrem Wissen und Wollen den Verkauf des Hausgrundstücks betrieben hat.

V.

Der Zinsanspruch ergibt sich jeweils aus § 291 ZPO. Rechtshängigkeit ist mit Zustellung der Klageschrift am 01.08.2017 eingetreten. Der Tag des Zinsbeginns ist daher jeweils der 02.08.2017, soweit Rechtshängigkeitszinsen eingeklagt sind.

VI.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Dr. Lashöfer

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Essen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'mgalle', is written over the text 'Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle'.