

Landgericht Bonn, Urteil vom 4.8.2010, 4 O 77/08

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 37.597,64 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz sowie weitere 1.419,19 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz, jeweils seit dem 31.10.2008, zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
3. Dieses Urteil ist für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger steht seit vielen Jahren unter Betreuung, wobei zunächst Herr G W – der Schwiegervater der Beklagten – zum Betreuer bestellt war. Auf dessen Wunsch wurde im September 2006 der Ehemann der Beklagten, Herr Dr. K W, für den Aufgabenkreis der Vermögensangelegenheiten zum Zusatzbetreuer bestellt. Mit Entscheidung des Amtsgerichts T vom 19.06.2007 – Herr G W war zwischenzeitlich verstorben – wurde die rechtliche Betreuung betreffend den Bereich der Vermögenssorge dem jetzigen Prozessbevollmächtigten des Klägers übertragen.

Mit notariellem Vertrag vom 10.07.2003 erwarb die Beklagte von dem seinerzeit noch durch ihren Schwiegervater vertretenen Kläger Grundbesitz, und zwar die im Grundbuch des Amtsgerichts T von V, Blatt ####, eingetragenen und in der Gemarkung V liegenden Grundstücke Flur X, Flurstücke X, ##, ## sowie Flur X, Flurstücke X und ##, mit einer Gesamtfläche von 38.629 qm. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 45.329,25 € vereinbart,

Unter der Überschrift "Sach- und Rechtsmängel" wurde ausdrücklich vereinbart, dass die Beklagte das Kaufobjekt "genau besichtigt" habe und es so kaufe, "wie es liegt und steht". Eine Haftung des Verkäufers für Sachmängel wurde ebenso ausgeschlossen, wie eine solche für die Größe des Grundbesitzes und dessen Verwendbarkeit für steuerliche oder sonstige Zwecke der Beklagten.

Nachdem der notarielle Vertrag seitens des Vormundschaftsgerichts genehmigt worden war, erbrachte die Beklagte die Kaufpreiszahlung indes nicht. Vielmehr vereinbarte sie mit ihrem Schwiegervater – dem bestellten Betreuer – am 15.12.2003 eine Stundung des Kaufpreises bis zum 29.02.2004, wofür eine Zinszahlung in Höhe von 469,91 € betreffend das Jahr 2003 festgeschrieben wurde. Mit weiterem Vertrag vom 12.03.2004 wurde die Stundung bis zum 31.05.2004 verlängert und eine Zinszahlung in Höhe von 695,80 € für das Jahr 2004 vereinbart. Auch nach Ablauf der Stundungsfrist erfolgte die Zahlung des Kaufpreises nicht. Statt dessen sagte die Beklagte mit Schreiben vom 12.07.2004 zu, den vereinbarten Kaufpreis nunmehr durch Zahlung von 42 Monatsraten in Höhe von jeweils 1.079,27 € ausgleichen und eine zusätzliche monatliche Zinszahlung in Höhe von 220,73 € während dieser Gesamtlaufzeit erbringen zu wollen (Bl. 1247 d. Beilagen ## XVII L ## AG T). Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Betreuer kam am 15.10.2004 zu Stande. Sie wurde im Dezember 2004 vormundschaftsgerichtlich genehmigt, so dass der Gesamtkaufpreis nebst Zinsen bis zum 31.12.2007 in Raten hätte gezahlt werden müssen.

Dies geschah indes nicht. Zwar ist der Umfang der geleisteten Zahlung zwischen den Parteien streitig, Einigkeit besteht jedoch dahingehend, dass – nach vorangegangenen Zahlungsstockungen – jedenfalls ab September 2006 reguläre Zahlungen auf die Ratenzahlungsvereinbarung nicht mehr geleistet wurden.

Der Kläger gesteht zu, dass auf den Kaufpreis bzw. die im Oktober 2004 getroffene Zahlungsvereinbarung insgesamt 18.500 € geleistet worden seien. Hinsichtlich der Einzelheiten verweist die Kammer auf die Zahlungsaufstellung Bl. 18 ff d. A.. Dabei berechnet er die Klageforderung wie folgt:

Kaufpreis gem. Ratenzahlungsvereinbarung: 45.329,34 €
zuzüglich Zinsen (42 X 220,73 €) 9.270,66 €
Gesamtforderung: 54.600,00 €
abzüglich Zahlungen von insgesamt 18.500,00 €
offener Betrag: 36.100,00 €
zuzüglich kapitalisierte Zinsen für den
Zeitraum vom 01.01.2008 bis zum 30.06.2008: 1.497,64 €.

Der Kläger beantragt folglich, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 37.597,64 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit sowie weitere 1.419,19 € (außergerichtliche Anwaltskosten) nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie macht zunächst eine Sittenwidrigkeit des notariellen Kaufvertrages geltend, weil der vereinbarte Kaufpreis um 100 % überhöht sei. Sie behauptet, sich seinerzeit auf die Angaben des Betreuers – ihres Schwiegervaters – verlassen zu haben, dass es sich um einen fairen Kaufpreis handle. Gleichwohl habe sie sich erst "nach längerem Zögern" zu einem Ankauf der Flächen entschlossen, wobei es sich für sie in erster Linie um "eine Gefälligkeit" zu Gunsten des Klägers gehandelt habe (Bl. 99 d.A.). Trotz ihrer Bedenken habe der Betreuer sie darauf hingewiesen, dass er die Grundstücke nur zu den "Buchwerten" verkaufen könne. Hilfsweise – so meint die Beklagte – sei der Vertrag wegen Störung der Geschäftsgrundlage im Sinne des § 313 BGB hinsichtlich des Kaufpreises anzupassen. Hinzu komme nämlich, dass ein Teil der Grundstücke von einer geplanten Ortsumgehung betroffen sei.

Zudem behauptet die Beklagte, über die von dem Kläger eingeräumten Zahlungen hinaus weitere Leistungen erbracht zu haben. So habe sie am 31.08.2004 einen Betrag von 1.300 € gezahlt. Sie habe auch Barzahlungen auf das Taschengeld des im Heim lebenden Klägers erbracht, nämlich 900 € in vier Einzelzahlungen. Zudem habe sie im Zeitraum vom Dezember 2006 bis Juni 2007 Zahlungen in der Gesamthöhe von etwa 1.700 € zu Gunsten des Klägers an die B erbracht.

Hinsichtlich des sonstigen Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist in vollem Umfang begründet.

1. Zunächst kann eine Sittenwidrigkeit des notariellen Kaufvertrages vom 10.07.2003 bzw. der Ratenzahlungsvereinbarung vom 15.10.2004 im Sinne des § 138 BGB nicht festgestellt werden. Die Beklagte wurde bereits mit der Ladungsverfügung vom 17.12.2008 darauf hingewiesen, dass schon die subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB weder dargelegt, noch erkennbar sind. Dieser Mangel ist auch mit dem folgenden Vortrag der Beklagten nicht ausgeräumt. Vielmehr räumt sie ein, einen Großteil der erworbenen Flächen

bereits deshalb in ihrer Eigenschaft gekannt zu haben, weil sie diese vor Abschluss des notariellen Vertrages von dem Kläger gepachtet hatte. Sie will sogar Bedenken gegen einen Ankauf der übrigen Flächen gehabt und diese "erst nach längerem Zögern" (vgl. Bl. 99 d.A.) überwunden haben. Bei dieser Sachlage ist – auch unabhängig von dem tatsächlichen wirtschaftlichen Wert der erworbenen Flächen – nicht ersichtlich, dass der Kläger vorsätzlich oder grob fahrlässig eine schwächere Lage der Beklagten ausgenutzt hätte. Vielmehr ist im Rahmen einer Bewertung des Rechtsgeschäfts unter den Grundsätzen von Treu und Glauben zu sehen, dass die Beklagte bei Vertragsschluss und Umschreibung der Grundstücke offenbar nicht willens oder außer Stande war, den vereinbarten Kaufpreis zu begleichen. Sie hat ihrerseits den Kläger über diese Umstände im Unklaren gelassen und ihm so wirtschaftlichen Schaden zugefügt. Ihre Verteidigungsstrategie ist erkennbar darauf ausgerichtet, sich auch weiterhin ihren Zahlungspflichten zu entziehen. Dies zeigt sich auch darin, dass sie bis zur vorliegenden Klage keinerlei Initiative zu einer Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses oder einer Anpassung des Kaufpreises entfaltet hat.

Bei zusammenfassender Bewertung ist damit ein Verstoß gegen die guten Sitten jedenfalls in dem Verhalten des Klägers nicht zu erkennen.

2. Auch der Vortrag der Beklagten in Bezug auf § 313 BGB, der offenbar auf eine – nicht näher bezifferte – Anpassung des notariell vereinbarten und am 15.10.2004 bestätigten Kaufpreises abzielt, geht ins Leere.

Eine schwerwiegende Veränderung der zur Grundlage des Vertrags gewordenen Umstände im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB kann nicht festgestellt werden. Soweit die Beklagte darauf abstellt, nunmehr sei bezüglich der Flurstücke X, ## und ## eine Ortsumgehung "vorgesehen", vermag dies eine Vertragsanpassung nicht zu rechtfertigen. Hierin würde sich lediglich das Risiko eines jeden Grundstückseigentümers realisieren, von öffentlichen Verkehrsplanungen betroffen zu sein. Solche – im Einzelnen von der Beklagten auch nicht näher dargelegten – Vorgänge erschüttern die Geschäftsgrundlage auch deshalb nicht, weil eine Verwendbarkeit der Grundstücke für die Zwecke des Käufers ausdrücklich aus der Haftung des Klägers herausgenommen wurde. Zudem liegen derlei Änderungen öffentlicher Planfeststellung allein in der Risikosphäre des Erwerbers. Bei dieser Sachlage kommt es auch nicht darauf an, ob – wozu der Beklagtenvortrag ebenfalls schweigt – die Ortsumgehung überhaupt tatsächlich errichtet wird.

Auch die Voraussetzungen des § 313 Abs. 2 BGB liegen nicht vor. Dies würde erfordern, dass sich wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, nachträglich als falsch herausgestellt haben. Erfasst werden von dieser Regelung Fälle des gemeinschaftlichen Irrtums über einen für die Willensbildung wesentlichen Umstand, nicht jedoch Motivationsirrtümer, die ausschließlich in die Risikosphäre einer Vertragspartei – vorliegend diejenige der Beklagten – fallen. Im Übrigen kommt ein Entfallen der Geschäftsgrundlage auch dann nicht in Betracht, wenn ein Festhalten am Vertrag trotz des Irrtums der betroffenen Partei zumutbar ist.

So liegen die Dinge hier. Die Beklagte macht im Kern geltend, einer Fehlvorstellung hinsichtlich der Werthaltigkeit der Grundstücke – jedenfalls soweit sie nicht vor Abschluss des Kaufvertrages von ihr gepachtet und selbst genutzt worden waren – erlegen zu sein. Vertragsgrundlage seien die "Buchwerte" gewesen, welche im Zuge der Einführung des Euro bei gleichlautenden Beträgen schlicht von DM auf Euro umgestellt worden seien.

Eine Kalkulation des Kaufpreises anhand von "Buchwerten" ist jedoch weder der notariellen Urkunde, noch der Ratenzahlungsvereinbarung vom 15.10.2004 zu entnehmen. Vielmehr wird in der letzten Vereinbarung die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages nochmals ausdrücklich ebenso bestätigt, wie die Höhe des Kaufpreises. Im Übrigen hat sich die Beklagte im Rahmen der Vereinbarung vom 15.10.2004 die Nutzungsrechte an sämtlichen veräußerten Grundstücken nochmals vertraglich gesichert, ohne den Kaufpreis, zu dessen Zahlung sie ersichtlich wirtschaftlich nicht in der Lage oder willens war, auszugleichen. Ohnehin liegt die Bewertung der Angemessenheit eines Kaufpreises für den jeweilig beabsichtigten Verwendungszweck allein in der Sphäre des Erwerbers. Wenn die Beklagte sich entsprechend ihrem Vortrag im Schriftsatz vom 12.02.2009 insoweit tatsächlich im Zweifel befunden haben sollte, hat sie diese Zweifel jedenfalls vor Vertragsschluss überwunden. Dass der Kläger oder dessen damaliger Vertreter – ihr Schwiegervater – dabei in unlauterer Art und Weise auf sie eingewirkt hätten, ist weder vorgetragen, noch ersichtlich. Dabei ist es auch unerheblich, ob sie die nicht zuvor von ihr gepachtet gewesenen Grundstücke – wofür im Übrigen nach dem weiteren Geschehensablauf nichts spricht – tatsächlich aus "Gefälligkeit" erworben hat.

Bei dieser Sachlage entspräche es den – auch im Zusammenhang mit § 313 BGB beachtlichen – Grundsätzen von Treu und Glauben gerade nicht, von dem notariellen Kaufvertrag bzw. der die vertraglichen Pflichten der Beklagten bestätigenden Vereinbarungen vom 15.10.2004 abzuweichen. Denn die Beklagte kannte das Kaufobjekt "genau" (vgl. Bl. 11 d.A.). Sie kannte auch den zu zahlenden Kaufpreis und war ersichtlich zu der Überzeugung gelangt, beides stehe für die von ihr verfolgten individuellen Zwecke in einem angemessenen Verhältnis. Eine Einwirkung des Klägers auf diesen Abwägungsprozess ist nicht ersichtlich. Allein die Unfähigkeit oder der – naheliegende – Unwille, den Kaufpreis tatsächlich zu zahlen, vermag eine Vertragsanpassung nicht zu begründen.

3. Die Klageforderung ist auch der Höhe nach begründet, wobei die Kammer auf die Berechnungen des Klägers in der Klageschrift verweisen kann. Zahlungen, welche über diejenigen hinausgehen, welche der Kläger zugesteht (Bl. 18 ff) hat die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Beklagte nicht belegt.

Ihre Behauptung, am 31.08.2004 eine Zahlung in Höhe von 1.300 € erbracht zu haben, ist durch die Abrechnung ihres Schwiegervaters, des damaligen Betreuers, vom 28.02.2005 (Bl. 1290 der Beiakte) widerlegt. Hierauf wurde der Prozessbevollmächtigte der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 13.02.2009 hingewiesen.

Die Beklagte ist auch hinsichtlich der weiteren Zahlungen beweisfällig geblieben. Der Beweiswert der von ihr vorgelegten Tabellen und Übersichten (Bl. 45 bis 52, 106, 109 f d. A.) geht nicht über denjenigen ihres – bestrittenen – Parteivorbringens hinaus. Dass tatsächlich – wohlgemerkt aus dem Vermögen der Beklagten – die behaupteten Zahlungen dem Vermögen des Klägers tatsächlich zugeflossen wären, erschließt sich aus ihnen nicht. Im Gegenteil ist nach den mit der Klageerwiderung vorgelegten Tabellen zum Barbetragskonto (Bl. 46 ff d. A.) davon auszugehen, dass Barzahlungen von dem damaligen Betreuer geleistet wurden, wobei die Verwendung des Begriffes "Eigengeld" bei ordnungsgemäßer Verwaltung des Betreuers auch nahe legt, dass dieses vor Auszahlung an den Kläger dessen (Bank-)Vermögen entnommen wurde.

Auch die im Termin vom 13.02.2009 vorgelegten und erörterten Quittungen (Bl. 107 d. A.) sind letztlich nichtssagend. Ihnen ist weder zu entnehmen, aus wessen Vermögen die genannten Beträge stammen, noch dass sie überhaupt in den Besitz des Klägers gelangten und

ihnen eine Verrechnungsabrede hinsichtlich des Kaufpreises zu Grunde lag. Nichts anderes gilt für die angeblichen Zahlungen zu Gunsten des Klägers an die B. Zahlungen aus dem Vermögen der Beklagten sind auch hier durch nichts belegt.

Der – nicht nachgelassene – Schriftsatz der Beklagten vom 10.03.2009 hat der Kammer vorgelegen. Er gibt keine Veranlassung zu einer Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung oder zu einer abweichenden inhaltlichen Bewertung. Soweit er insbesondere zu den behaupteten Zahlungsvorgängen und zu Fragen der Grundstücksbewertung neues tatsächliches Vorbringen enthält, ist dieses gemäß § 296 Abs. 2 ZPO verspätet. Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten hatte hinreichend Gelegenheit, zur Sache vorzutragen, zumal bereits die Klageerwiderungsfrist verlängert worden war. Er hatte auch ausreichend Gelegenheit, die Betreuungsakte einzusehen, dies jedoch erst nach der mündlichen Verhandlung vom 13.02.2009 getan. Dieses Verhalten ist als grobe Nachlässigkeit i.S.d. § 296 Abs. 2 ZPO zu werten. Dass die beantragten Beweiserhebungen zu einer Verzögerung des Rechtsstreits führen würden, liegt auf der Hand.

4. Die Entscheidung über die Zinsen und die (zutreffend errechneten) vorgerichtlichen Anwaltskosten basiert auf §§ 286, 288 BGB. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

Streitwert: 37.597,64 €

Quelle:

http://www.justiz.nrw.de/nrwe/lgs/bonn/lg_bonn/j2010/4_O_77_08urteil20100804.html