



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 5 O 169/05

verkündet am : 15.12.2005

Wachsmann, Justizobersekretärin

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]
[REDACTED], 12249 Berlin,

Kläger,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Dietmar Kälberer und Partner,
Goethestraße 85, 10623 Berlin -

g e g e n

[REDACTED]
vertreten d.d. [REDACTED]
[REDACTED], 31542 Bad Nenndorf,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigter:
[REDACTED]
[REDACTED] 31655 Stadthagen -

hat die Zivilkammer 5 des Landgerichts Berlin in Berlin-Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21,
10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 24.11.2005 durch den Richter am Landgericht
Pechan als Einzelrichter

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 158.913,47 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28.10.2004 zu zahlen, und zwar Zug um Zug gegen Auflassung der Eigentumswohnung, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Buxtehude Bl. 4151, bestehend aus einem 40/1000-Anteil an dem Erbbaurecht des im Grundbuch von Buxtehude Bd. 84 Bl. 2622 verzeichneten Grundstücks, versehen mit dem Sondereigentum an der Wohnung Sagekuhle Haus 3, Nr. 3 des Aufteilungsplans sowie einem 40/1000-Anteil an dem im vorgenannten Grundbuch eingetragenen Grundstück Gemarkung Buxtehude, Flurstück 185/93, Flur 1, Sagekuhle 3-7 mit einer Größe von 2688 m².
2. Es wird festgestellt, dass der Beklagten aus dem Darlehensvertrag vom 12. Juli 2001 über das Restkaufgeld keine Ansprüche zustehen.
3. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dem Kläger aus dem Erwerb der im Klageantrag zu 1. bezeichneten Wohnung entstanden ist und noch entstehen wird.
4. Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte in Verzug mit der Annahme der im Klageantrag zu 1. genannten Auflassung befindet.
5. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
6. Das Urteil ist hinsichtlich der Nummern 1 und 5 des Tenors gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Kläger begehrt die Rückabwicklung eines Eigentumswohnungskaufvertrages nach Anfechtung wegen arglistiger Täuschung und Schadensersatz aus eigenem Recht und abgetretenem Recht seiner Ehefrau [REDACTED].

Im April 2001 wurden der Kläger und seine Ehefrau unaufgefordert angerufen und von Mitarbeitern der [REDACTED] (im Folgenden: [REDACTED]) über Möglichkeiten des „Steuersparens“ durch den Erwerb einer Immobilie informiert. Die Beklagte hatte die [REDACTED] vertraglich mit der Vermittlung unter anderem der streitgegenständlichen Immobilie beauftragt und ihr hierzu als ausschließlich verwendbares Material einen Prospekt (Anlage K 4 der Beklagten) zur Verfügung gestellt. In der Folgezeit bot die [REDACTED] dem Kläger und seiner Ehefrau die streitgegenständliche Wohnung in Buxtehude zum Erwerb an. Mit notariellem Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages vom 09.05.2001 (Anlage K 3 des Klägers) und notarieller Annahme dieses Angebots durch die Beklagte vom 07.06.2001 (Anlage K 4 des Klägers) erwarben der Kläger und seine Ehefrau die in dem Klageantrag zu 1. genannte Eigentumswohnung in Buxtehude zu einem Kaufpreis von 303.325,00 DM. Der Kaufpreis wurde finanziert durch einen - ebenfalls über die [REDACTED] vermittelten - Darlehensvertrag des Klägers und seiner Ehefrau mit der [REDACTED] über 288.000,00 DM. Der Restkaufpreis wurde dem Kläger und seiner Ehefrau von der Beklagten gegen Bestellung einer Grundschuld (Anlage K 6 des Klägers) als Darlehen gewährt. Der Kläger und seine Ehefrau haben ihre Willenserklärungen zum Abschluss des Vertrages innerhalb der Jahresfrist wegen arglistiger Täuschung angefochten. Nunmehr begehren sie unter Berufung auf die Feststellungen des Sachverständigen [REDACTED] in seinem - auf der Grundlage von am 10. und 20.04.2001 durchgeführten Ortsbesichtigungen - für die Wohnungseigentümergeinschaft erstellten schriftlichen Gutachten vom 28.06.2001 (Anlage

K 7 des Klägers) die Rückabwicklung des Vertrages und den Ersatz der ihnen entstandenen Schäden.

Der Kläger behauptet, allein die Kosten für die Sanierung der Fassade der Wohnungseigentumsanlage würden 2,5 Mio. DM betragen. Der Saldo des von der Beklagten gewährten Darlehens betrage 11.964,99 €. Die Beklagte habe Mietausfallzahlungen in Höhe von 19.541,03 € geleistet.

Nachdem die Parteien den Klageantrag zu 5., nämlich die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars [REDACTED] vom 20.06.2001 (Nr. 330 der Urk.-Rolle für 2001) für unzulässig zu erklären, übereinstimmend für erledigt erklärt haben, beantragt der Kläger nunmehr,

1. die Beklagte zu verurteilen, an ihn 158.913,47 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28.10.2004 zu zahlen, und zwar Zug um Zug gegen Auflassung der Eigentumswohnung, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Buxtehude Bl. 4151, bestehend aus einem 40/1000-Anteil an dem Erbbaurecht des im Grundbuch von Buxtehude Band 84 Bl. 2622 verzeichneten Grundstücks, versehen mit dem Sondereigentum an der Wohnung Sagekuhle, Haus 3, Nr. 3 des Aufteilungsplans sowie einem 40/1000-Anteil an dem im vorgenannten Grundbuch eingetragenen Grundstück Gemarkung Buxtehude, Flurstück 185/93, Flur 1, Sagekuhle 3-7, mit einer Größe von 2688 m²;
2. festzustellen, dass der Beklagten aus dem Darlehensvertrag vom 12. Juli 2001 über das Restkaufgeld keine Ansprüche zustehen;

3. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihm jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der ihm aus dem Erwerb der im Klageantrag zu 1. bezeichneten Wohnung entstanden ist und noch entstehen wird;
4. festzustellen, dass sich die Beklagte in Verzug mit der Annahme der in Nr. 1 genannten Auflassung befindet.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, der Saldo des von ihr gewährten Darlehens betrage zum Oktober 2004 11.248,36 €. Die von der ihr geleisteten Mietausfallzahlungen betrügen bis Oktober 2004 23.883,48 €.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird Bezug genommen auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

Der Kläger und der Vorstandsvorsitzende der Beklagten wurden gemäß § 141 ZPO persönlich angehört. Wegen des Ergebnisses der Anhörung wird bezug genommen auf das Sitzungsprotokoll vom 24.11.2005.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Bei der Entscheidung des Rechtsstreits ist das BGB in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung zugrunde zu legen, da der streitgegenständliche Vertrag im Jahre 2001 geschlossen worden ist (Artikel 229 § 5 Satz 1 EGBGB).

Der Kläger hat gegen die Beklagte aus eigenem Recht und aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau Anspruch auf Rückgängigmachung des notariellen Vertrages vom 09.05./07.06.2001 aus §§ 123, 142, 812 Abs. 1 BGB und unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss (culpa in contrahendo) einen Anspruch auf Ersatz sämtlicher ihm durch den Abschluss dieses Vertrages entstandenen Schäden.

Die Beklagte hat den Kläger und seine Ehefrau bei Abschluss des notariellen Vertrages vom 09.05./07.06.2001 durch Verschweigen des tatsächlichen Zustandes des Hauses Sagekuhle 3-7 in 21614 Buxtehude arglistig getäuscht.

Der Verkäufer hat den Käufer auf diejenigen Umstände hinzuweisen, die für diesen bei Vertragsschluss offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind. Erhebliche Baumängel, die eine umfangreiche Sanierung und Instandsetzung des Gebäudes erforderlich machen, sind für den Käufer einer Immobilie offensichtlich von erheblicher und kaufentscheidender Bedeutung (BGH NJW 1993, 1703 betreffend: Fassadenschäden).

Das Gebäude Sagekuhle 3-7 in 21614 Buxtehude wies bei Vertragsschluss am 07.06.2001 unstreitig die in dem Gutachten des Sachverständigen [REDACTED] vom 28.06.2001 aufgeführten schweren Mängel auf. Das Gutachten beruht auf zwei vor Vertragsschluss am 10. und 20.04.2001 durchgeführten Ortsbesichtigungen des Sachverständigen. Der Beklagten war die Beauftragung des Sachverständigen [REDACTED] bekannt. Ausweislich der Seite 20 des Gutachtens war die Beklagte Eigentümerin zumindest einer weiteren Wohnung. Zudem ist aus dem Rechtsstreit [REDACTED] gegen die Beklagte - Geschäftsnummer: 5 O 207/02 - gerichtsbekannt, ZP 550

dass die Beklagte mit notariellem Kaufvertrag vom 22.06./11.07.2001 eine weitere Wohnung dieses Gebäudes veräußert hat. Unstreitig war das ehemalige Vorstandsmitglied der Beklagten Kindermann vormals ebenfalls Eigentümer einer Wohnung der Wohnanlage und auf der Eigentümerversammlung zugegen, auf der die Beauftragung des Sachverständigen [REDACTED] beschlossen worden ist. Die Beklagte bestreitet lediglich die Anwesenheit des Kindermann auf einer Eigentümerversammlung am 22.01.2004, die also mehr als 2 Jahre nach Erstellung des Gutachtens stattfand. Kenntnisse ihres Vorstandsmitgliedes, der für sie die notarielle Vollmacht vom 30.03.2001 für ihren Vertreter bei Abschluss der notariellen Vertragsannahme (Anlage K 4 des Klägers) unterschrieben hat, muss die Beklagte sich zurechnen lassen, und zwar selbst dann, wenn Kindermann bei Vertragsschluss nicht mehr vertretungsberechtigter Organwalter der Beklagten gewesen sein sollte (vgl.: BGH NJW 1993,1703).

Das hinsichtlich seiner tatsächlichen Feststellungen zwischen den Parteien unstreitige Gutachten vom 29.06.2001 (Anlage K 7 des Klägers) weist hinsichtlich der Fassade, der Balkone, der Treppenhäuser, der Terrassen und der Dachterrassen eine Vielzahl schwerster Mängel (wie z.B. unfertiger Zustand sämtlicher Fenster- und Türleibungsbereiche mit dauerhaftem Feuchtigkeitseintrag in die Konstruktion, Korrosionsschäden, großflächige Absackungen der Terrassenbeläge) vieles mehr - auf, die eine Komplettsanierung der genannten Gebäudeteile erforderlich macht. Ob diese nun 2,5 Mio. DM oder etwa 2 Mio. DM kostet ist ohne Belang. Selbst eine bloße Ausbesserung von Schwachpunkten und eine Überarbeitung durch einen Maler ohne Erhalt von Gewährleistungsansprüchen würde nach dem Gutachten des Sachverständigen Weidling etwa 1.590.000,00 DM kosten.

Diese Mängel hat die Beklagte - unstreitig - dem Kläger und seiner Ehefrau gegenüber verschwiegen, denn ihr Prospektmaterial (Anlage K 4 der Beklagten) enthält hierüber keine Angaben. Nach ihren eigenen Angaben war das von ihr der [REDACTED] zur Verfügung gestellte Informationsmaterial das ausschließlich zu verwendende Informationsmaterial. Ob die

Beklagte sich etwaige Fehlinformationen des Klägers durch die Mitarbeiter der [REDACTED] hat zurechnen zu lassen, kann daher dahinstehen. Lediglich ergänzend ist insoweit darauf hinzuweisen, dass in dem Urteil des Landgerichts Berlin - Geschäftsnummer: 5 O 207/02 - vom 03.12.2002 eine solche Zurechnung mit zutreffenden Gründen bejaht worden ist.

Die Beklagte handelte arglistig, da ihr der Zustand der Wohnungen - wie bereits dargelegt - bekannt war. Zudem sind ein Großteil der in dem Gutachten beschriebenen und mit Bildern belegter Mängel offensichtlich.

Der in § 5 Satz 2 des notariellen Vertrages (Anlage K 3 des Klägers) enthaltene Gewährleistungsausschluss ist gemäß § 476 BGB nichtig, da die Beklagte die Mängel arglistig verschwiegen hat.

Der von den Parteien geschlossene Kaufvertrag ist somit nichtig und gemäß § 812 BGB rückabzuwickeln.

Daneben besteht rechtlich selbständig der Anspruch des Klägers auf Ersatz sämtlicher bereits entstandener und künftig noch entstehender Schäden unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss (vgl.: BGH NJW 1996, 451), da die Beklagte den Kläger über offenbarungspflichtige Mängel nicht aufgeklärt hat.

Ein Mitverschulden des Klägers und seiner Ehefrau bei der Entstehung des Schadens scheidet schon deshalb aus, weil beide Parteien übereinstimmend davon ausgegangen sind, dass der Kläger und seine Ehefrau die Wohnung und das Grundstück nicht besichtigen. Dies ergibt sich aus dem von der Beklagten eingereichten Schreiben des Klägers und seiner Ehefrau vom 20.08.2001 (Anlage K 7 der Beklagten). Dort heißt es:

„Wunschgemäß bestätige ich ihnen, dass ich auf eine förmliche Übergabe mit Besichtigung der Wohnung verzichte und diese hiermit unbesehen übernehme“.

Die Bestätigung der unbesehene Übernahme der Wohnung erfolgte ausweislich des Textes auf Wunsch der Beklagten. Der Beklagten war somit bekannt, dass der Kläger und seine Ehefrau die Wohnung vor der Übernahme niemals gesehen haben. Umso mehr war die Beklagte verpflichtet, dem Kläger das Vorhandensein der Mängel mitzuteilen.

Der als Klageantrag zu 1. geltend gemachte Zahlungsantrag des Klägers ist in voller Höhe begründet und berechnet sich wie folgt:

Zahlungen an die ██████████ AG	26.478,36 €
Restsaldo ██████████ AG	140.149,82 €
Hausgeld	10.246,19 €
Darlehensrückzahlung an die Beklagte	3.374,57 €
Aufwendungen bei Vertragsschluss	<u>3.456,11 €</u>
Gesamtaufwendungen des Klägers und seiner Ehefrau:	183.705,05 €
./i. Mietausfallzahlungen	19.541,03 €
./i. Steuervorteile 2001	<u>5.250,55 €</u>
Begründete Klageforderung:	<u>158.913,47 €</u>

Die Positionen Zahlungen an ██████████, Restsaldo ██████████, Hausgeld, Aufwendungen bei Vertragsschluss und Steuervorteile 2001 sind zwischen den Parteien unstrittig.

Soweit die Beklagte höhere Mietausfallzahlungen an den Kläger vorträgt, hat sie keine konkreten Zahlungen zu einer konkreten Zeit vorgetragen. Dies geht zu Lasten der für die Erfüllung ihrer Mietausfallzahlungsverpflichtung darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten.

Soweit die Beklagte weitere Darlehensrückzahlungen an sich behauptet, geht dies hinsichtlich des Zahlungsantrages zu 1.) zu Lasten des Klägers, da sich sein Rückzahlungsanspruch hierdurch erhöht. Der weitergehende Rückzahlungsanspruch des Klägers ergibt sich dann - unbeziffert - aus dem Feststellungstenor zu 3.). Soweit der Restsaldo des von der Beklagten gewährten Darlehens geringer sein sollte als von dem Kläger vorgetragen, ist dies für den Zahlungsantrag zu 1.) ohne Belang, da der Restsaldo lediglich Gegenstand des Klageantrages zu 3.) ist.

Steuervorteile hat der Kläger nicht in Abzug zu bringen, da die von ihm und seiner Ehefrau getätigte Anlage zeigt, dass er zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses Willens war eine entsprechende seriöse Anlage zu tätigen, die zu den Steuerersparnissen geführt hätte. Die Steuerersparnisse des Klägers und seiner Ehefrau sind also ein Vorteil, der bei einer mangelfreien Immobilie eingetreten wäre. Wenn der Kläger den tatsächlich eingetretenen Steuervorteil verliert, wäre ihm durch die Mangelhaftigkeit der Immobilie ein Gewinn in Höhe des eingetretenen Steuervorteils entgangen. Diesen Schaden aber hat gerade die Beklagte zu ersetzen, § 252 BGB.

Das Feststellungsinteresse des Klägers hinsichtlich des Klageantrages zu 2.) ergibt sich aus dem Umstand, dass der Beklagten - unstreitig - rechnerisch weitere Rückzahlungsansprüche zustehen, und ein schützenswertes Interesse des Klägers an der Löschung der Grundschuld besteht.

Das Feststellungsinteresse hinsichtlich des Klageantrages zu 3.) folgt schon aus dem Umstand, dass sich der Schaden des Klägers etwa durch die Inanspruchnahme auf Zahlung von Vorfälligkeitszinsen durch die ████████ Bank AG derzeit nicht beziffern lässt.

Das Feststellungsinteresse hinsichtlich des Klageantrages zu 4.) ergibt sich aus §§ 756, 765 ZPO. Der Antrag ist begründet, weil die Beklagte die Rückabwicklung verweigert.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91a Abs. 1, 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Hinsichtlich des übereinstimmend für erledigt erklärten Teils der Klage hat die Beklagte die Kosten zu tragen, da sie in der Hauptsache aus den oben genannten Gründen unterlegen wäre.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 Sätze 1 und 2 ZPO.

Schriftsatznachlass auf den Schriftsatz vom 17.11.2004 wird der Beklagten nicht gewährt, da dieser Schriftsatz bei der Entscheidungsfindung keine Berücksichtigung gefunden hat.

Pechan

Ausgefertigt

