
Lösung: Das Baugrundstück

Entscheidungsentwurf

Landgericht Lüneburg

Az.: 5 O 400/10

IM NAMEN DES VOLKES!

Teilanerkennnis- und Schlussurteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn Günther Porsch, Lauchweg 10, 22083 Hamburg

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Scharf, Hamburg

gegen

Frau Sieglinde Merck, Riesenstraße 28, 22017 Hamburg

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Pech, Hamburg

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Hase als Einzelrichter

auf die mündliche Verhandlung vom 02.07.2010

für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger die auf dem Grundstück Rosenstraße 25, 29451 Dannenberg befindliche Viehtränke Marke Lux herauszugeben.
2. Die Beklagte wird verurteilt, das im Grundbuch für Lüchow-Dannenberg Band 3, Blatt 104, Flurstück Nr. 18 - Rosenstraße 25, 29451 Dannenberg - eingetragene Grundstück an den Kläger aufzulassen.
Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, hinsichtlich des Auflassungsanspruches nur gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 77.000,00 € und hinsichtlich der

Kosten gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Die Parteien streiten im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufvertrag um Herausgabe eines Gegenstands, Grundbuchberichtigung, hilfsweise Rückübereignung, sowie Anwaltskosten.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 03.01.2010 verkaufte der Kläger das streitgegenständliche Grundstück für einen Kaufpreis von 10.000,00 € an die Beklagte, wobei gleichzeitig vereinbart wurde, dass die auf dem Grundstück befindliche Viehtränke Marke Lux im Wert von 1.000,00 € nicht Gegenstand des Kaufes und an den Kläger herauszugeben ist. Die Besitzeinräumung am Grundstück erfolgte mit sofortiger Wirkung. Die Auflassung sollte vertragsgemäß Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises am 15.02.2010 erfolgen.

Anfang Februar 2010 vereinbarten die Parteien wegen finanzieller Schwierigkeiten der Beklagten eine Stundung des Kaufpreises bis zum 31.03.2010. Am 15.02.2010 erfolgte die Auflassung des Grundstücks an die Beklagte, am 19.05.2010 die Eintragung der Beklagten im Grundbuch.

Die Beklagte zahlte den Kaufpreis nicht fristgerecht. Mit Schreiben vom 16.04.2010 setzte der Kläger der Beklagten eine Zahlungsfrist bis zum 30.04.2010. Nach dem erfolglosen Ablauf dieser Frist erklärte der Kläger am 04.05.2010 den Widerruf der Auflassung und den Rücktritt vom Kaufvertrag. Am 06.05.2010 erklärte er zudem die Anfechtung des Kaufvertrages und der Auflassungserklärung gegenüber der Beklagten mit der Begründung, er habe sich über die Bebaubarkeit des Grundstücks geirrt. Bei Abschluss des Kaufvertrages war der Kläger davon ausgegangen, es handele sich bei dem Grundstück um eine landwirtschaftliche Fläche. Tatsächlich war das Grundstück aufgrund einer Änderung des Bebauungsplanes seit Dezember 2009 als Baugrundstück ausgewiesen und 70.000,00 € wert. Von diesem Umstand erlangte der Kläger am 06.05.2010 Kenntnis aus der Tagespresse.

Der Kläger behauptet, er habe mehrfach – telefonisch und schriftlich über seinen Anwalt – die Viehtränke von der Beklagten heraus verlangt. Die Beklagte habe zunächst nicht reagiert und später den Kläger vertröstet. Außerdem behauptet er, seinem Prozessbevollmächtigten den Auftrag erteilt zu haben, vorprozessual tätig zu werden und an diesen 147,56 € als 1,3 Geschäftsgebühr gezahlt zu haben. Er ist der Ansicht, die Beklagte habe diesen Betrag zu erstatten.

Der Kläger ist weiter der Ansicht, Eigentümer des Grundstücks geblieben zu sein, das Grundbuch sei daher falsch. Die Auflassung sei aufgrund der Anfechtung nichtig. Hilfsweise meint der Kläger, die Beklagte habe das Eigentum ohne Rechtsgrund erworben und sei daher zur Rückübereignung verpflichtet.

Der Kläger beantragt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger die auf dem Grundstück Rosenstraße 25, 29451 Dannenberg befindliche Viehtränke Marke Lux herauszugeben.
2. Die Beklagte wird verurteilt, ihre Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuches für Lüchow-Dannenberg Band 3, Blatt 104 bezüglich des Flurstückes Nr. 18 – Rosenstraße 25, 29451 Dannenberg – insofern zu erteilen, als nicht die Beklagte sondern der Kläger Eigentümer dieses Grundstücks ist, hilfsweise für den Antrag zu 2.
3. Die Beklagte wird verurteilt, das im Grundbuch für Lüchow-Dannenberg Band 3, Blatt 104, Flurstück Nr. 18 – Rosenstraße 25, 29451 Dannenberg – eingetragene Grundstück an den Kläger aufzulassen.
4. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 147,56 € vorgerichtliche Anwaltskosten zu zahlen.

In der Klageerwiderung vom 20.06.2010 hat die Beklagte den Antrag zu 1. anerkannt.

Die Beklagte beantragt im Übrigen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, von dem Kläger zu keinem Zeitpunkt zur Herausgabe der Viehtränke aufgefordert worden zu sein. Sie ist daher der Ansicht, dass dem Kläger die diesbezüglichen Kosten aufzuerlegen sind.

Im Übrigen ist sie der Ansicht, aus rechtlichen Gründen nicht zur Zustimmung zu einer Grundbuchberichtigung verpflichtet zu sein, ebenso wenig zu einer Rückübertragung. Das Grundbuch sei richtig, weil die Auflassung wirksam sei; der Eigentumserwerb sei mit Rechtsgrund erfolgt. Eine Anfechtung käme nicht in Betracht, da der Kläger sich über den Wert der Sache geirrt habe; dies sei kein Anfechtungsgrund.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist hinsichtlich des anerkannten Antrages zu 1. und des Hilfsantrages zu 3. begründet, im Übrigen aber unbegründet.

I. Die Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe der Viehtränke beruht auf ihrem Anerkenntnis gemäß § 307 ZPO.

II. Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuches. Ein solcher Anspruch folgt insbesondere nicht aus § 894 BGB, denn die Eintragung der Beklagten als Eigentümerin des Grundstückes befindet sich im Einklang mit der materiellen Rechtslage. Die Beklagte ist gemäß §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 S. 1 BGB Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstückes geworden.

Die Auflassung vom 15.02.2010 ist notariell beurkundet und entspricht der Formvorschrift des § 925 Abs. 1 S. 2 BGB. Diese ist nicht durch den Widerruf des Klägers vom 04.05.2010 erloschen, denn die Parteien waren nach § 873 Abs. 2 BGB seit der notariellen Beurkundung der Auflassung an diese gebunden.

Ein Rücktritt von der Auflassungserklärung kommt nicht in Betracht, denn ein solcher ist gesetzlich nicht vorgesehen. § 323 BGB verlangt für einen Rücktritt das Vorliegen eines gegenseitigen Vertrages. Die Auflassung stellt jedoch das Erfüllungsgeschäft für den Kaufvertrag dar, so dass ein Gegenseitigkeitsverhältnis nicht vorliegt. Nur im schuldrechtlichen Kaufvertrag nach § 433 BGB steht die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises zur Verpflichtung der Übertragung des Eigentums im Gegenseitigkeitsverhältnis.

Schließlich kommt auch keine Anfechtung der Auflassungserklärung in Frage. Die Anfechtung wirkt im Hinblick auf das Abstraktionsprinzip grundsätzlich nur auf das schuldrechtliche und nicht auf das sachenrechtliche Geschäft, denn regelmäßig ist ein Irrtum nur im Rahmen der schuldrechtlichen Einigung relevant; das sachenrechtliche stellt lediglich die Abwicklung des schuldrechtlichen Geschäfts dar. Eine anerkannte Ausnahme wie die sog. "Fehleridentität" greift nicht ein, weil der Kläger

erkennbar keine Anfechtung nach § 123 BGB geltend gemacht hat. Der Irrtum des Klägers über die Bebaubarkeit des Grundstückes stellt somit nur einen unbeachtlichen Motivirrtum für die Auflassung dar.

Schließlich erfolgte die für den Eigentumserwerb an Grundstücken erforderliche Eintragung der Beklagten im Grundbuch gemäß § 873 Abs. 1 BGB.

Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuches nach § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Fall BGB. Zwar ist § 812 BGB als schuldrechtlicher Grundbuchberichtigungsanspruch neben dem § 894 BGB anwendbar, jedoch ist die Grundbucheintragung mit Rechtsgrund erfolgt. Rechtsgrund für die Eintragung ist eine wirksame Auflassung, denn das Grundbuchamt führt die Eintragung des Eigentümers aufgrund der Vorlage einer wirksamen Auflassungserklärung aus, vgl. § 20 GBO, der schuldrechtliche Kaufvertrag ist dafür irrelevant. Eine wirksame Auflassung liegt indes – wie bereits festgestellt – vor.

III. Die Klage ist jedoch bzgl. des Hilfsantrags begründet. Der Kläger kann von der Beklagten die Rückauflassung des Grundstückes nach § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Fall BGB verlangen.

Der Kläger hat das Eigentum am Grundstück an die Beklagte ohne Rechtsgrund geleistet, denn der Kaufvertrag als Rechtsgrund für die Eigentumsübertragung ist durch Anfechtung gemäß § 142 Abs. 1 BGB rückwirkend erloschen. Mit Schreiben vom 06.05.2010 hat der Kläger eine form- und fristgerechte Anfechtungserklärung gemäß §§ 143 Abs. 2 1. Fall, 121 Abs. 1 BGB abgegeben. Als Anfechtungsgrund greift § 119 Abs. 2 BGB, denn der Kläger hat sich über die Bebaubarkeit seines Grundstückes und damit über eine verkehrswesentliche Eigenschaft einer Sache geirrt. Verkehrswesentliche Eigenschaften sind alle wertbildenden Faktoren, die der Sache unmittelbar auf gewisse Dauer anhaften. Dazu gehören auch Umweltbeziehungen, soweit sie für die Wertschätzung von Bedeutung sind. Die Bebaubarkeit eines Grundstückes stellt vor diesem Hintergrund eben einen solchen wertbildenden Faktor dar. Entgegen der Ansicht der Beklagten hat sich der Kläger somit nicht nur über den Wert des Grundstückes – dies würde einen unbeachtlichen Motivirrtum

darstellen – sondern über einen Umstand geirrt, der maßgeblich den Wert eines Grundstücks ausmacht. Da der Kläger von der Bebaubarkeit am 06.05.2010 erfahren und daraufhin noch am selben Tage die Anfechtung erklärt hat, ist die Anfechtung unverzüglich im Sinne des § 121 BGB, also ohne schuldhaftes Zögern erfolgt.

Die Anfechtung ist auch nicht durch die vorangegangene Rücktrittserklärung vom 04.05.2010 ausgeschlossen, denn durch einen Rücktritt wird der Vertrag nicht beseitigt, sondern er wandelt sich um in ein Rückgewährschuldverhältnis. Bei diesem Rückgewährschuldverhältnis handelt es sich noch immer um den ursprünglichen Kaufvertrag nur mit umgekehrten Vorzeichen, so dass er nach dem Rücktritt noch anfechtbar war.

Aufgrund des Rückübereignungsanspruches aus § 812 BGB kann der Kläger lediglich verlangen, dass die Beklagte die Auflassung an ihn erklärt. Dies ist für eine Rückübereignung ausreichend, denn der Kläger kann den Antrag auf Eintragung ins Grundbuch selbst stellen nach § 13 Abs. 1 S. 2 GBO. Eine Eintragungsbewilligung der Beklagten ist nicht erforderlich, weil nach § 20 GBO die Auflassung ausreicht.

IV. Der Kläger hat indes keinen Anspruch auf Erstattung der geltend gemachten Geschäftsgebühr aus §§ 280 Abs. 1, 2, 286 Abs. 1 BGB. Dies erforderte das Vorliegen eines Schuldverhältnisses, die Beklagte müsste mit der Herausgabe der Tränke im Verzug gewesen sein und es müsste ein Rechtsanwalt beauftragt und bezahlt worden sein. Das Schuldverhältnis liegt hier darin, dass in dem notariellen Kaufvertrag vom 03.01.2014 vereinbart wurde, dass die auf dem Grundstück befindliche Viehtränke an den Kläger herauszugeben ist. Jedoch fehlt es mangels Mahnung am Verzug der Beklagten. Der Kläger hat nicht bewiesen, die Beklagte bzgl. der Herausgabe der Tränke gemahnt zu haben. Es fehlt insoweit schon an einem Beweisritt. Für den Umstand der Mahnung hat der Kläger lediglich die Vernehmung seiner Person als Partei gemäß § 447 ZPO angeboten und die Beklagte hat dieser Vernehmung widersprochen. Einen weiteren Beweis hat der Kläger bzgl. der Mahnung nicht angetreten, so dass er insoweit beweisfällig geblieben ist und der Anspruch schon von daher nicht besteht.

Im Übrigen hat der Kläger auch weder die vorprozessuale Beauftragung seines Anwaltes noch die Zahlung der Gebühr bewiesen. Die abgegebene anwaltliche Versicherung stellt kein geeignetes Strengbeweismittel gemäß §§ 355 ff ZPO dar, sondern lediglich eine Glaubhaftmachung im Sinne des § 294 ZPO. Eine solche ist im Erkenntnisverfahren nicht statthaft. Die Vernehmung des Klägers als Partei nach § 447 ZPO kam aufgrund des Widerspruch der Beklagten auch insoweit nicht in Betracht. Daher war der Antrag zu 4. abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 93 ZPO. Die Beklagte hat den Herausgabeanspruch hinsichtlich der Viehtränke sofort anerkannt im Sinne des § 93 ZPO, so dass der Kläger insoweit die Kosten zu tragen hat. Das Anerkenntnis erfolgte in der Klageerwidlungsschrift und somit sofortig. Die Beklagte hat auch keine Veranlassung zur Klage gegeben, denn dem Kläger ist es nicht gelungen, den Zugang einer mündlichen oder schriftlichen Aufforderung zur Herausgabe bei der Beklagten zu beweisen (s.o.).

Gleichwohl hat die Beklagte sämtliche Kosten des Rechtsstreits nach § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO zu tragen, denn die Zuvielforderung des Klägers hat keine zusätzlichen Kosten verursacht und ist verhältnismäßig gering. Der Wert der Tränke i.H.v. 1.000,00 € fällt im Hinblick auf den Grundstückswert von 70.000,00 € nicht ins Gewicht und hat mangels Gebührensprung nicht zu einer Erhöhung der Gebühren geführt.

Der Verlust des Hauptantrages ist für den Kläger ebenfalls nicht kostenpflichtig, denn wenn – wie hier – bei wirtschaftlicher Identität der Hilfsantrag erfolgreich ist, hat der Beklagte grundsätzlich sämtliche Kosten des Rechtsstreits zu tragen, es sei denn, der Wert des Hauptantrages übersteigt denjenigen des Hilfsantrages. Vorliegend haben beide Anträge denselben Wert, da beide letztlich auf die Rückerlangung der vollwertigen Eigentümerstellung des Klägers hinsichtlich des Grundstückes gerichtet sind.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 1, 709, 895 S. 1 ZPO. Der Kläger kann vor der Rechtskraft des Urteils über die Eintragung einer Vormerkung aus diesem Urteil vorläufig die Zwangsvollstreckung betreiben. Bei der Bemessung der Sicherheitsleistung war zunächst gemäß § 709 S. 1 ZPO der Grundstückswert zugrunde zu legen, hinsichtlich der Kosten gilt § 709 S. 2 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß § 45 Abs. 1 S. 2 und 3 GKG auf 71.000,00 € festgesetzt (Grundstückswert zuzüglich des Wertes der Tränke). Eine Addition des Streitwertes hinsichtlich des Haupt- und des Hilfsantrages erfolgt nicht, weil beide Ansprüche denselben wirtschaftlichen Gegenstand betreffen. Die Rechtsanwaltskosten sind als Nebenforderung gemäß § 43 GKG nicht streitwertrelevant.

Hase