

Amtsgericht Hamburg-Barmbek

Geschäfts-Nr.:

821 C 157/08

Kopie an Mdt.: Stellungn.	WV:
EINGEGANGEN	
0 4. DEZ. 2008	
Tim O. Becker Rechtsanwalt	
Kopie an Mdt.: Zahlung	Kopie an Mdt.: Rücklage
zda	

Hamburg, den

21.11.2008



Im Namen des Volkes

URTEIL

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

gegen

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwalt Tim Oliver Becker, Rahlstedter Straße 73,
22149 Hamburg, Gz.: 0468/08

**erkennt das Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Abteilung 821, durch die
Richterin am Amtsgericht Jahnke aufgrund der am 20.10.2008
geschlossenen mündlichen Verhandlung für Recht:**

Verkündung

Verkündet am

21.11.2008

Justizangest als Urkundsbeamtin
/ Urkundsbeamter d. Geschäftsst.

Rechtskraftzeugnis

Dieses Urteil ist mit Ablauf
des / am

rechtskräftig geworden.
Notfristzeugnis
vom

Hmb.,

als Urkundsbeamtin / Urkunds-
beamter der Geschäftsstelle

Zustellungsvermerk

Zustellung des Urteils an
Klägerin / Kläger

Zustellung des Urteils an
Beklagte / Beklagten

Hmb.,

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung gegen sich gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor der Beklagte Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Der Kläger begehrt von dem Beklagten Aufwendungsersatz in Höhe von 2.045,74 Euro.

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks in der Straße ,
Der Beklagte war Eigentümer eines Grundstücks und linksseitiger Nachbar des Klägers in der Straße in Hamburg.

Im November 2005 bot der Beklagte dem Kläger ein Teilstück seines Grundstücks zum Kauf an.

Am 18.12.2005 wurde unter Einbeziehung eines weiteren Kaufinteressenten, Herrn F , mit den konkreten Verkaufsverhandlungen mit dem Beklagten begonnen. Herr F ist Eigentümer des Grundstücks und rechtsseitig gelegener Nachbar des Klägers. Es wurde vereinbart, dass der Kläger den hinten an sein Grundstück angrenzenden Grundstücksteil erwerben sollte und Herr F das noch dahinter liegende, wiederum an dessen Grundstück grenzende, Teilstück.

Anhand eines Katasterblattes wurde zwischen dem Beklagten, dem Kläger und Herrn F eine Einigung über die zum Verkauf stehende Fläche (700 qm), dem Grundstücksschnitt sowie den gesamten Kaufpreis erzielt. Der vereinbarte Kaufpreis von 60.000,- Euro sollte jeweils zu gleichen Teilen von dem Beklagten und Herrn F gezahlt werden.

Von allen Parteien wurde am 28.12.2005 ein nicht notariell beurkundeter Vorvertrag unterzeichnet. Darin verpflichtete sich der Beklagte, die Grundstücksfläche Flurnummer 531 mit einer Grundstücksfläche von 700 qm für 60.000,- Euro an die Käufer zu veräußern. Als Käufer zu gleichen Teilen waren der Kläger und Herr F angegeben. Es wurde geregelt, dass die Kosten der Grundstücksteilung (Vermessung, Notarkosten und Berichtigungen im Ursprungsgrundbuch) zu Lasten der Käufer gehen sollten. Der Verkauf bzw. Kauf sollte schnellstmöglich durch einen Notar beglaubigt und durchgeführt werden. Wegen des weiteren Inhalts wird auf die Anlage K4 (Bl. 26 d. A.) Bezug genommen.

In der Folgezeit wurde die Teilungsvermessung für die Grundstücksteile (Flurstücke 9899 und 9900) von dem Kläger veranlasst. Die Kosten hierfür beliefen sich für den

Kläger und den weiteren Kaufinteressenten Herrn F auf jeweils 1.737,30 Euro und wurden zunächst von Herrn F verauslagt. Die hälftigen Vermessungskosten überwies der Kläger in der Folgezeit an Herrn F

Der Kläger beauftragte schließlich mit Schreiben vom 13.02.2006 einen Notar mit der Erstellung der Kaufvertragsentwürfe.

Am 22.02.2006 wurden die Kaufvertragsentwürfe zur inhaltlichen Prüfung und Vervollständigung an die Parteien ausgegeben. Der Beurkundungstermin wurde auf den 01.03.2006 festgelegt.

Herr F erklärte zu den Entwürfen, dass er eine auf das jeweilige andere Flurstück bezogene Mitspracheklausel über eine mögliche Bebauung des jeweils anderen Flurstücks in den Vertrag mit aufgenommen haben wollte. Der Kläger lehnte dies ab. Die Kaufverträge wurden sodann ohne diese Klausel am 28.02.2006 überarbeitet.

Am 30.02.2006 fand zu den inhaltlichen Punkten des Kaufvertrages ein weiteres Gespräch zwischen dem Beklagten, dem Kläger und Herrn F statt. Im Verlaufe des Gesprächs drohte Herr F, sein Kaufangebot zurückzuziehen, sollte die Mitbestimmungsklausel nicht in den notariellen Kaufvertrag mit aufgenommen werden. Der Beklagte erklärte daraufhin, dass er nicht bereit sei, das Flurstück 9899 alleine an den Kläger zu verkaufen, da sich dieses in der Mitte befinden würde und er das Flurstück 9900, welches nur über das Mittelstück bzw. über das Grundstück des Herrn F zugänglich ist, nicht verwerten könnte. Der Beurkundungstermin wurde daraufhin von dem Kläger abgesagt. Der Beklagte kündigte gegenüber dem Kläger und Herrn F an, dass er für das Grundstück kurzfristig einen neuen Käufer suchen würde, wenn sich die beiden Kaufinteressenten nicht einigen würden. Der Kläger und Herr F vereinbarten daraufhin, ein weiteres Gespräch zu führen. Als Herr F in der Zeit vom 04.03. bis 11.03.2006 im Urlaub war, bot der Beklagte dem Kläger beide Grundstücke zum Kauf an. Der Kläger lehnte dies mit der Begründung ab, er wolle Herrn F nicht übergehen und dessen Rückkehr zwecks einer gemeinsamen Lösungssuche abwarten.

Am 09.03.2006 bot der Beklagte das gesamte Grundstück durch einen Makler zum Verkauf an.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 27.03.2006 veräußerte der Beklagte das Flurstück 9900 an die Eheleute F . Unter § 12 des Kaufvertrages wurde den Eheleuten F ein Vorkaufsrecht für das Flurstück 9899 eingeräumt. Der weitere Grundstücksanteil des Flurstücks 531 wurde in der Folgezeit von dem Beklagten weiterveräußert.

Der Kläger forderte den Beklagten mehrfach erfolglos auf, an ihn die bisher verauslagten Kosten für die Vermessung und die Kaufvertragsentwürfe in Höhe von insgesamt 1.848,66 Euro zu zahlen.

Der Kläger beziffert seine Aufwendungen wie folgt:

- 1.737,30 Euro Vermessungskosten
- 111,36 Euro Notarkosten (Entwurf der Kaufverträge)
- 25,- Euro Beratungsgebühr
- 2,18 Euro Porto
- 169,90 Euro Zinsen

Der Kläger behauptet, der Beklagte habe zugesagt, ihm die verauslagten Kosten nach Rücksprache mit Herrn F zurückzubezahlen. Er ist der Ansicht, der Beklagte habe einen Vorteil durch die von ihm bezahlte Vermessung des Flurstücks 9899 erlangt, da er ohne die Vermessung den Eheleuten F kein Vorkaufsrecht hätte einräumen können. Nachdem der Kläger die Klage in Höhe von 219,- Euro zurückgenommen hat, beantragt er nunmehr,

den Beklagten zu verurteilen, an ihn einen Betrag in Höhe von 2.045,74 Euro nebst gesetzlicher Zinsen ab dem 21.05.2008 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, eine Einigung sei zwischen den Parteien gescheitert mit der Folge, dass der Kläger die von ihm getätigten Aufwendungen nicht ersetzt verlangen könnte. Die einzigen, die von der Vermessung des Flurstücks 9899 profitiert hätten, seien die Eheleute F gewesen.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und deren Anlagen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet

Der Kläger hat keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Ersatz der von ihm im Hinblick auf den gescheiterten Grundstückskauf gemachten Aufwendungen.

Einen solchen Anspruch kann der Kläger nicht aus der von ihm behaupteten Übernahmeerklärung des Beklagten herleiten. Denn zum Einen ist dem Kläger der Beweis für eine solche Erklärung nicht gelungen. Zum Anderen scheidet eine solche Übernahmeerklärung i. S. d. §§ 780, 781 BGB hier aber ohnehin an dem Schriftformerfordernis der §§ 780 S. 1, 781 S.1, BGB, da die Übernahme unstreitig mündlich von dem Beklagten erklärt worden sein soll.

Ein Aufwendungsersatzanspruch des Klägers ergibt sich auch nicht aus §§ 280 Abs. 1, 281, 284 BGB. Denn Voraussetzung für die Anwendbarkeit des allgemeinen Leistungsstörungsrechts wäre ein bereits bestehendes Schuldverhältnis gewesen und ein solches gab es vorliegend nicht. Zwar haben die Parteien am 28.12.2005 einen Vorvertrag über den Grundstücksverkauf geschlossen. Dieser war jedoch mangels notarieller Beurkundung gem. § 311b Abs. 1 BGB formnichtig. Denn § 311b Abs. 1 BGB unterstellt auch Vorverträge der strengen Form des § 128 BGB und diese wurde hier nicht eingehalten. Mangels späteren Vertragsschlusses zwischen dem Kläger und dem Beklagten ist auch keine Heilung des Formmangels gem. § 311b Abs. 1 S. 2 BGB eingetreten.

Und auch ein Anspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluss gem. §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB (culpa in contrahendo) scheidet hier aus. Denn hierfür wäre eine Pflichtverletzung i. S. d. § 280 Abs. 1 BGB auf Seiten des Beklagten erforderlich gewesen, d. h. es wäre ein Verstoß des Beklagten gegen die ihm obliegende Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils, hier des Klägers, erforderlich gewesen. Ein solcher war hier aber nicht ersichtlich.

Im Rahmen der Vertragsfreiheit ist nämlich stets zu berücksichtigen, dass jeder Verhandlungspartner bis zum Vertragsabschluss grundsätzlich das Recht hat, von dem in Aussicht genommenen Vertragsschluss Abstand zu nehmen; aus diesem Grunde

erfolgen Aufwendungen, die in Erwartung des Vertragsschlusses gemacht werden, auf eigene Gefahr (*BGH, Urteil v. 15.01.2001, II ZR 127/99; BGH, Urteil v. 29.03.1996, V ZR 332/94*). Nur wenn der Vertragsschluss nach den Verhandlungen zwischen den Parteien als sicher anzunehmen ist und in dem hierdurch begründeten Vertrauen Aufwendungen zur Durchführung des Vertrages vor dessen Abschluss gemacht werden, können diese vom Verhandlungspartner unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen zu erstatten sein, wenn er den Abschluss des Vertrages später ohne triftigen Grund ablehnt (*BGH, Urteil v. 15.01.2001, II ZR 127/99 m. w. N.; BGH, Urteil v. 29.03.1996, V ZR 332/94; OLG Sachsen-Anhalt, Urteil v. 03.04.2001, 11 U 13/01; OLG Koblenz, Urteil v. 25.02.1997, 3 U 477/96; Ludwig in: jurisPK-BGB, 4. Aufl. 2008, § 311b BGB; Rn. 315*)

Diese allgemeine Regel wird bei formbedürftigen Rechtsgeschäften noch weiter eingeschränkt, weil sie auf einen indirekten Zwang zum Vertragsabschluss hinausläufe (*OLG Koblenz, Urteil v. 25.02.1997, 3 U 477/96; Ludwig in: jurisPK-BGB, 4. Aufl. 2008, § 311b BGB; Rn. 315*). Dies ist jedoch nicht hinnehmbar. Der Zweck der Formvorschrift von § 311b Abs. 1 BGB besteht nämlich gerade darin, wegen der objektiven Eigenart des Vertragsgegenstandes eine Bindung ohne Einhaltung der Form zu verhindern. Im Bereich nach § 311b BGB zu beurkundender Rechtsgeschäfte löst der Abbruch von Vertragsverhandlungen, deren Erfolg als sicher anzunehmen war, durch einen der Vertragspartner daher auch dann keine Schadensersatzansprüche aus, wenn es an einem triftigen Grund für den Abbruch fehlt (*BGH, Urteil v. 29.03.1996, V ZR 332/94; OLG Sachsen-Anhalt, Urteil v. 03.04.2001, 11 U 13/01; OLG Frankfurt, Urteil v. 30.10.1997, 3 U 178/95; Ludwig in: jurisPK-BGB, 4. Aufl. 2008, § 311b BGB; Rn. 315*).

Die Nichtigkeitsfolge eines Verstoßes gegen die Formvorschrift des BGB § 311b Abs. 1 BGB hat allerdings dann zurückzutreten, wenn sie nach den gesamten Umständen mit Treu und Glauben schlechthin nicht zu vereinbaren ist, etwa weil sie die Existenz des anderen Verhandlungspartners gefährdet oder ihre Geltendmachung eine besonders schwerwiegende Treupflichtverletzung bedeutet (*BGH, Urteil v. 15.01.2001, II ZR 127/99; Fortführung BGH, Urteil v. 29. März 1996, V ZR 332/94, NJW 1996, 1884; Ludwig in: jurisPK-BGB, 4. Aufl. 2008, § 311b BGB; Rn. 315*). Soweit dies daraus folgt, dass das Verhalten des in Anspruch Genommenen sich als besonders

schwerwiegender Treueverstoß darstellt, kommt damit in der Regel nur eine vorsätzliche Treupflichtverletzung als Grundlage eines Schadenersatzanspruchs aus culpa in contrahendo in Betracht. Eine solche schwerwiegende Treupflichtverletzung liegt vor beim Vorspiegeln einer tatsächlich nicht vorhandenen Abschlussbereitschaft, aber auch dann, wenn ein Verhandlungspartner zwar zunächst eine solche, von ihm geäußerte, Verkaufsbereitschaft tatsächlich gehabt hat, im Verlaufe der Verhandlungen aber innerlich von ihr abgerückt ist, ohne dies zu offenbaren, wenn er gleichsam sehenden Auges zusieht, wie der Geschädigte Vermögensopfer bringt (vgl. *BGH, Urteil v. 29.03.1996, VIR 332/94; OLG Sachsen-Anhalt, Urteil v. 03.04.2001, 11 U 13/01; Ludwig in: jurisPK-BGB, 4. Aufl. 2008, § 311b BGB; Rn. 315*). In allen solchen Fällen wird nämlich durch die Äußerung einer endgültigen Abschlussbereitschaft zu bestimmten Bedingungen dem Verhandlungspartner der Eindruck einer besonderen Verhandlungslage vermittelt, der ihn der erhöhten Gefahr nachteiliger Vermögensdispositionen aussetzt mit der Folge, dass der Verhandelnde zu erhöhter Rücksichtnahme auf die Interessen seines Partners verpflichtet ist.

Im vorliegenden Fall ist eine vorsätzliche Treupflichtverletzung nicht erkennbar. Es lag weder eine von Anfang an fehlende Verkaufsabsicht vor, noch ist ersichtlich, dass der Beklagte innerlich von einem Verkauf abgerückt ist, ohne dies dem Kläger im Laufe der Verkaufsverhandlungen zu offenbaren. Tatsächlich wollte der Beklagte ursprünglich das gesamte Flurstück zu gleichen Teilen an den Kläger und an Herrn F veräußern. Bis zu dem klärenden Gespräch Ende Februar 2006 war der Beklagte auch nach wie vor an dem vereinbarten Verkauf interessiert. Der Verkauf kam letztlich nur deswegen nicht zustande, weil eine Einigung auf Seiten der Käufer scheiterte. Während Herr F die Einräumung eines Mitbestimmungsrechts in Bezug auf den Grundstücksanteil des Klägers wünschte und drohte, sein Verkaufsangebot zurückzuziehen, wenn dies nicht in den Vertrag aufgenommen werden würde, lehnte der Kläger dies ab. Herr F und der Kläger wurden sich über dieses Problem auch nicht einig. Die fehlende Einigung zwischen den Käufern untereinander kann jedoch nicht dem Beklagten zugerechnet werden. Vielmehr hat der Beklagte in dem klärenden Gespräch Ende Februar 2006 deutlich gemacht, dass er bei einer fehlenden Einigung der Parteien das Grundstück anderweitig verkaufen würde. Er bot auch beiden Kaufinteressenten jeweils an, beide Grundstücke zusammen zu erwerben. Soweit der Beklagte es abgelehnt hat, das Flurstück 9899 ohne das dahin-

ter liegende Flurstück 9900 an den Kläger zu veräußern, so hat er dies nachvollziehbar damit begründet, der hintere, nicht mehr zugängliche Grundstücksteil wäre für ihn wertlos gewesen. Denn bei einem Verkauf nur des Flurstücks 9899 und der Weigerung des Herrn F , das Flurstück 9900 zu erwerben, hätte der Beklagte lediglich einen Grundstücksanteil, geteilt durch das Flurstück 9899 gehabt, mit dem er mangels Zugangsmöglichkeit keine Verwendung mehr gehabt hätte. Es wäre ihm ausschließlich möglich gewesen, dieses an den Kläger oder Herrn F weiterzuveräußern.

Auch soweit der Beklagte das gesamte Grundstück am 09.03.2006 über einen Makler zum Verkauf anbot, ist dies unerheblich. Denn bereits zu diesem Zeitpunkt war der Vertragsschluss gescheitert: eine Einigung der Käufer untereinander und damit auch eine Einigung in Bezug auf einen späteren Vertragsschluss war nicht zustande gekommen.

Der Kläger hat gegen den Beklagten auch keinen Anspruch auf Ersatz der hälftigen Vermessungskosten für das Grundstück aus ungerechtfertigter Bereicherung gem. § 812 Abs. 1 S. 2, 2. Alt. BGB. Ein solcher Anspruch scheidet hier bereits daran, dass eine Leistung des Klägers an Herrn F und nicht an den Beklagten vorliegt. Hinzu kommt, dass der Beklagte durch die Einmessung des Grundstücksteils etwas erlangt haben müsste, nämlich einen Vermögenswerten Vorteil, und dies war hier nicht der Fall. Denn durch die Vermessung des Flurstückes Nr. 9899 hat der Beklagte keinen Vorteil erlangt. Zwar wurde den Eheleuten F ein Vorkaufsrecht für das Flurstück 9899 eingeräumt, was ohne die Vermessung dieses Grundstücksteils nicht möglich gewesen wäre. Es ist jedoch nicht ersichtlich, inwieweit dies einen Vermögenswerten Vorteil für den Beklagten dargestellt haben sollte, zumal der Grundstücksteil, das Flurstück 9900, für den ursprünglich vereinbarten Kaufpreis von 30.000,- Euro veräußert worden ist und die Vermessungskosten nach der getroffenen Vereinbarung zwischen den Parteien wohl ohnehin von den Eheleuten F hätten getragen werden müssen und nicht von dem Beklagten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs.1 S.1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Gienke

Richterin

Ausgefertigt

Richter
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

