

4 O 129/17

Verkündet am 29.03.2018

gez. JFAng  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle



## Landgericht Flensburg

### Urteil

### Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte

gegen

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt **Tim Oliver Becker**, Rahlstedter Straße 73, 22149 Hamburg, Gz.: Z-88/17-Be

wegen Schadensersatz

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Flensburg durch den Richter als Einzelrichter  
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20.02.2018 für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

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

## Beschluss

Der Streitwert wird festgesetzt auf 70.684,32 €.

### Tatbestand

Die Parteien streiten im Zusammenhang mit einem gescheiterten Grundstücksverkauf über Schadensersatzansprüche.

Der Beklagte war Eigentümer des Grundstücks im [ ] in [ ] T [ ]. Er hatte dieses Grundstück im Mai 2016 von der Stadt Flensburg erworben und sich gegenüber der Stadt Flensburg unter anderem verpflichtet, es innerhalb von zwei Jahren nach Besitzübergang zu bebauen, wobei mindestens fünf Wohneinheiten als öffentlich geförderte Einheiten zu erstellen und entsprechend zu vermieten waren. Im Dezember 2017 wollte der Beklagte das Grundstück weiterverkaufen, hierbei aber sicherstellen, dass insbesondere die Verpflichtungen, die er gegenüber der Stadt Flensburg eingegangen war, erfüllt werden. Über einen Immobilienmakler entstand Kontakt zum Kläger, der Interesse am Kauf dieses Grundstücks hatte. Am 10.12.2016 erhielt der Beklagte ein Schreiben der VR Bank Niebüll, in dem bestätigt wird, dass die Vermögensverhältnisse des Klägers den Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks zu einem Kaufpreis in Höhe von 320.000,00 € ermöglichen würden. Am 13.12.2016 kam es erstmals zu einem persönlichen Kontakt zwischen den Parteien. An dem Treffen nahm auch der Makler teil. Man verständigte sich jedenfalls auf einen Kaufpreis in Höhe von 320.000,00 € sowie darauf, dass der Kläger die Verpflichtungen des Beklagten gegenüber der Stadt Flensburg übernehmen sollte.

Der Kläger behauptet, dass man sich bei diesem Treffen „per Handschlag“ auf einen Verkauf des Grundstücks geeinigt habe, der Beklagte bestreitet dies.

Jedenfalls kontaktierte der Beklagte den Kläger am 18.12.2016 per email. In dieser email hieß es unter anderem wörtlich:

„Ich schreibe Ihnen um nochmals zu bestätigen, dass ich das Grundstück zu den vereinbarten Konditionen, an Sie veräußern möchte und bitte Sie mit mitzuteilen für wann Sie einen Beurkundungstermin mit Ihrem Notar vereinbart haben.“

Für den weiteren Inhalt der email wird verwiesen auf die Anlage K1. Im Auftrag des ~~Beklagten~~ Klägers erstellte der Notar Dr. O [ ] in der Folge einen Kaufvertragsentwurf und übersandte diesen sowohl an den Kläger als auch an den Beklagten. In diesem Vertragsentwurf war ein Kaufpreis in Höhe

von 240.000,00 € vorgesehen. Zudem hieß es in § 6 unter der Überschrift „Rechtsmängel“ unter anderem wörtlich:

„Der Käufer tritt in die bestehenden Vereinbarungen (die der Käuferseite bekannt sind) zwischen dem ursprünglichen Verkäufer (die Stadt Flensburg) und der jetzigen Verkäuferseite ein und übernimmt die Verpflichtungen der Verkäuferseite gegenüber der Stadt Flensburg hiermit als eigene im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter.

Er verpflichtet sich des Weiteren die entsprechenden Verpflichtungen auch zukünftigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, die wiederum zu verpflichten sind, auch deren Rechtsnachfolgern die Verpflichtungen einschließlich der Verpflichtung zur Weiterreichung an Rechtsnachfolger aufzuerlegen.“

Für den weiteren Inhalt des Vertragsentwurfs wird verwiesen auf die Anlage K4.

Mit email vom 12.01.2017 fragte der Kläger beim Beklagten an, ob dieser bezüglich des Kaufvertragsentwurfs Änderungswünsche habe. Es wird verwiesen auf die Anlage K5. Für den 19.01.2017 vereinbarte der Kläger einen Beurkundungstermin beim Notar Dr. O und setzte den Beklagten hierüber mit email vom 13.01.2017 in Kenntnis. Ebenfalls am 13.01.2017 schloss der Beklagte mit einem anderen Interessenten einen Kaufvertrag über das streitgegenständliche Grundstück - der Kaufpreis betrug 245.000,00 €. Den Termin beim Notar Dr. O sagte der Beklagte am 16.01.2017 telefonisch ab.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 23.01.2017 forderte der Kläger den Beklagten auf, einen neuen Termin vorzuschlagen. Eine Reaktion des Beklagten erfolgte nicht.

In der Zwischenzeit hatte die Architektin P bezüglich des streitgegenständlichen Grundstücks Planungsleistungen für den Kläger erbracht. Der Umfang dieser Planungsleistungen sowie der Zeitpunkt der Beauftragung der Architektin sind zwischen den Parteien streitig. Mit Datum vom 01.03.2017 stellte die Architektin dem Kläger ein Honorar in Höhe von 70.684,32 € netto in Rechnung. Es wird verwiesen auf die Anlage K8. Zahlungen auf diese Rechnung leistete der Kläger bislang nicht.

Der Kläger behauptet, dass ihm der Beklagte bei dem Gespräch am 13.12.2016 gesagt habe, er könne mit den Planungen beginnen, ohne Zeit zu verlieren. Im Anschluss habe er die Architektin dann beauftragt, hiervon habe der Beklagte auch Kenntnis gehabt. Der in dem Vertragsentwurf genannte zu niedrige Kaufpreis sei auf einen Fehler des Notars zurückzuführen. Er selbst habe gegenüber dem Notar den zuvor zwischen den Parteien vereinbarten Preis in Höhe von 320.000,00 € genannt.

Der Kläger behauptet, dass der Beklagte parallel mit weiteren Kaufinteressenten verhandelt habe.

Eine Verkaufsbereitschaft gegenüber dem Kläger habe der Beklagte nur vorgespiegelt, jedenfalls sei der Beklagte von einer eventuell anfangs vorhandenen Verkaufsbereitschaft abgerückt, ohne dies dem Kläger zu offenbaren.

Der Kläger ist der Auffassung, dass dies eine besonders schwerwiegende Treuepflichtverletzung darstelle, aufgrund derer sich der Beklagte schadensersatzpflichtig gemacht habe. Der Beklagte habe arglistig gehandelt.

Der Kläger beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 70.684,32 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.04.2017 zu zahlen;
2. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.752,90 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.04.2017 zu zahlen;
3. festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, hilfsweise den Beklagten zu verurteilen, auf die von dem Kläger eingezahlten Gerichtskosten (Gebühren und Auslagen) an den Kläger Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem Zeitpunkt der Einzahlung der Gerichtskosten bei der Gerichtskasse bis zum Tage des Eingangs des Kostenfestsetzungsantrags bei Gericht nach Maßgabe der ausgeurteilten Kostenquote zu zahlen.

Hilfsweise beantragt der Kläger,

den Beklagten zu verurteilen, den Kläger von den Kosten der Architektin P gemäß der Rechnung vom 01.03.2017 in Höhe von 70.684,32 € freizustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, dass der Kläger ihm gegenüber bei dem Treffen am 13.12.2016 erklärt habe, dass er aufgrund eines anderen gescheiterten Objekts bereits fertige Pläne in der Schublade habe. Nach Erhalt des Kaufvertragsentwurfs am 23.12.2016 habe er dem Kläger mitgeteilt, nicht mehr an diesen verkaufen zu wollen - zunächst per email, diese email habe sein Sohn anschließend ausgedruckt und zusätzlich per Post an den Kläger gesandt.

Der Beklagte ist der Auffassung, dass sowohl der in dem Vertragsentwurf genannte zu niedrige Kaufpreis als auch die Tatsache, dass die Verpflichtungen gegenüber der Stadt Flensburg in dem Entwurf nicht konkret wiedergegeben seien, einen triftigen Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen darstelle. Bei formbedürftige Rechtsgeschäften bestehe darüber hinaus selbst dann keinen Schadensersatzanspruch, wenn der Abbruch ohne triftigen Grund erfolge. Erforderlich sei stets eine besonders schwerwiegende Treuepflichtverletzung, an der es vorliegend fehle.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig. In der Sache jedoch hat sie keinen Erfolg.

1) Der Kläger hat gegen den Beklagten unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von 70.684,32 €. Insbesondere ergibt sich ein solcher Anspruch nicht aus den §§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB - dies unabhängig von der Frage, ob sich die Parteien bei dem Treffen am 13.12.2016 wie vom Kläger behauptet bereits „per Handschlag“ auf einen Verkauf des Grundstücks geeinigt haben oder nicht. Selbst wenn dies so gewesen sein sollte - wofür der Wortlaut der email vom 18.12.2016 spricht, denn da heißt es, dass der Beklagte „nochmals“ bestätige, an den Kläger zu veräußern - wäre damit kein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen, denn ein solcher Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung, § 311b Abs. 1 BGB.

Im Rahmen der Vertragsfreiheit hat grundsätzlich jeder Vertragspartner bis zum Vertragsabschluss das Recht, von dem in Aussicht genommenen Vertragsabschluss Abstand zu nehmen. Aufwand, der in Erwartung des Vertragsabschlusses gemacht wird, erfolgt daher auf eigene Gefahr. 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 Vertragsabschluss später ohne triftigen Grund ablehnt. Eine so begründete Verpflichtung zum Ersatz des Vertrauensschadens bedeutet indessen einen indirekten Zwang zum Vertragsabschluss und läuft damit der Formvorschrift des § 313b Abs. 1 BGB zuwider, so dass bei formbedürftigen Rechtsgeschäften allein der Abbruch von Vertragsverhandlungen ohne triftigen Grund noch keinen Schadensersatzanspruch auslöst (vgl. m.w.N.: BGH, Urteil vom 29.03.1996, V ZR 332/94; OLG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 03.04.2001, 11 U 13/01; beide zitiert nach juris), sondern dass darüber hinaus weitere Voraussetzungen erforderlich sind.

Wenn ein potentieller Vertragspartner die auf den Abschluss eines notariell zu beurkundenden Grundstückskaufvertrages gerichteten Vertragsverhandlungen abbricht, macht er sich deshalb nur dann schadensersatzpflichtig, wenn er aus Sicht der Gegenseite zunächst zurechenbar das berechnigte Vertrauen erweckt hat, der Vertrag werde mit Sicherheit zustande kommen, wenn der Abbruch der Vertragsverhandlungen dann ohne triftigen Grund erfolgt, und wenn der Abbruch der Vertragsverhandlungen darüber hinaus einen besonders schwerwiegenden Treueverstoß darstellt (OLG Bremen, Urteil vom 06.02.2008, 1 U 27/07, zitiert nach juris). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht (vollständig) erfüllt - zum einen hatte der Beklagte einen triftigen Grund, von einem Verkauf Abstand zu nehmen, zum anderen fehlt es an einem besonders schwerwiegenden Treueverstoß.

Zwar hat der Beklagte beim Kläger das Vertrauen erweckt, dass der Vertrag mit Sicherheit zustande kommen werde - wenn nicht bereits im Rahmen des Gesprächs am 13.12.2016, so doch jedenfalls durch die als Anlage K1 vorliegende email vom 18.12.2016. Der Beklagte hatte in der Folge jedoch einen triftigen Grund, die Vertragsverhandlungen abubrechen. Der in dem ihm übersandten Vertragsentwurf genannte Kaufpreis in Höhe von 240.000,00 € lag 25 % unter dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 320.000,00 €. Die Höhe des Kaufpreises gehört zu den wesentlichen Vertragsbestandteilen. Der Vertragsentwurf war vom Kläger in Auftrag gegeben worden. Unabhängig davon, ob der zu niedrige Kaufpreis auf falsche Angaben des Klägers oder auf einen Fehler des Notariats zurückzuführen ist, so hat jedenfalls auch der Kläger bemerkt, dass der in dem Entwurf genannte Kaufpreis nicht dem vereinbarten entsprach. Der Kläger hat es übernommen, den erforderlichen notariellen Kaufvertrag entwerfen zu lassen, entsprechend hatte auch der Kläger dafür Sorge zu tragen, dass dieser Entwurf den Vereinbarungen der Parteien entsprach. Im Rahmen seiner persönlichen Anhörung in der mündlichen Verhandlung hat der Kläger dazu ausgeführt, warum er in der Folge nicht selbst darauf hingewirkt habe, dass der Preis korrigiert werde, könne er auch nicht sagen. Bei einer von allen Beteiligten erkannten und derart massiven Abweichung von den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen, wäre es jedoch Sache des Klägers gewesen, entweder eine entsprechende Korrektur durch den Notar zu veranlassen oder aber zumindest gegenüber dem Beklagten darauf hinzuweisen, dass der genannte Kaufpreis auf einen Fehler zurückzuführen sei. Stattdessen jedoch hat der Kläger den Beklagten erst am 12.01.2017 per email nach Änderungswünschen seitens des Beklagten gefragt - ohne in dieser email oder aber zu einem vorherigen Zeitpunkt auf den falschen Kaufpreis hinzuweisen. Aus Sicht des Beklagten bestand deshalb ein triftiger Grund, den Verkauf an den Kläger abubrechen, denn er musste davon ausgehen, dass der Beklagte nicht mehr bereit war, den ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Darüber hinaus stellt der Abbruch der Ver-

tragsverhandlungen durch den Beklagten aber auch keinen besonders schwerwiegenden Treueverstoß dar - dies bereits nicht aus den oben genannten Gründen.

Es liegen auch keine weiteren Umstände vor, die die Entscheidung des Beklagten ausnahmsweise als besonders schwerwiegenden Treueverstoß qualifizieren könnten. Insbesondere hat der Beklagte dem Kläger keine tatsächlich nicht vorhandene Abschlussbereitschaft vorgespiegelt. Darlegungs- und beweisbelastet hierfür ist der Kläger, abzustellen ist auf den Zeitpunkt, zu dem der Beklagte den Abschluss eines Kaufvertrages als sicher hingestellt hat, vorliegend der 13.12.2016 bzw. der 18.12.2016. Für das Gericht ist nicht ersichtlich, dass der Beklagte zu diesem Zeitpunkt nicht tatsächlich die Bereitschaft gehabt hat, an den Kläger zu verkaufen. Sämtliche Umstände sprechen für eine derartige Bereitschaft, insbesondere der vom Kläger angebotene Verkaufspreis, der deutlich über dem Preis lag, zu dem der Beklagte später an einen anderen Interessenten verkauft hat.

Der Beklagte musste den Kläger in der Folge auch nicht darüber in Kenntnis setzen, dass er Abstand von einem Verkauf an den Kläger genommen hatte, insofern kann offen bleiben, ob der Kläger dies wie von ihm behauptet zunächst per email vom 23.12.2016 und anschließend noch einmal per Brief getan hat oder nicht. Zwar ist dem Vorspiegeln einer tatsächlich nicht vorhandenen Abschlussbereitschaft nach Treu und Glauben der Fall gleichzustellen, dass 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 (BGH, Urteil vom 29.03.1996, V ZR 332/94, zitiert nach juris). Jedoch ist nicht ersichtlich, dass der Beklagte von seiner Bereitschaft abgerückt ist, zu den vereinbarten Bedingungen an den Kläger zu verkaufen. Vielmehr stellte sich die Situation für den Beklagten nach Erhalt des vom Kläger in Auftrag gegebenen und von diesem anschließend trotz der offensichtlichen Abweichungen in wesentlichen Punkten kommentarlos hingenommenen Vertragsentwurfs so dar, dass er den Eindruck haben musste, dass der Kläger nicht mehr bereit sei, den Vertrag zu den vereinbarten Bedingungen abzuschließen, dass also der Kläger innerlich von der Bereitschaft abgerückt sei, das streitgegenständliche Grundstück zu den vereinbarten Bedingungen zu erwerben. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

- 2) Der Hilfsantrag scheidet aus denselben Gründen. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.
- 3) Die Nebenforderungen teilen das Schicksal der Hauptforderung.
- 4) Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

5) Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 Satz 2 ZPO.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht  
Gottorfstraße 2  
24837 Schleswig

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Flensburg  
Südergraben 22  
24937 Flensburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

– mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder



– von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.  
Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen.

Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

Richter



Beglaubigt

JFAng