

letzte Aktualisierung: 2.9.2016

LG Düsseldorf, Urt. v. 2.12.2015 - 5 O 124/15

BGB §§ 463, 577, 812 Umgehung des mietrechtlichen Vorkaufsrechts

Vereinbaren die Parteien eines Kaufvertrags in kollusiver Weise die Erhöhung des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises und eine zusätzliche Maklerprovision, nachdem der Mieter seine Absicht zur Ausübung seines Vorkaufsrechts geäußert hat, ist der Vertrag insoweit unwirksam. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Landgericht Düsseldorf, 5 O 124/15

Datum: 02.12.2015

Gericht: Landgericht Düsseldorf

Spruchkörper: 5. Zivilkammer

Entscheidungsart: Urteil

Aktenzeichen: 5 O 124/15

Tenor: Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 15.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.12.2014 zu zahlen.

Die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde vom 17.09.2012 des Notars Herrn B zu dessen Urkundenrolle Nummer 565/2012 wird für unzulässig erklärt.

Der Beklagte wird verurteilt, die vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde des Notars Herrn B vom 17.09.2012 zur Urkundenrolle 565/2012 an die Klägerin herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 27.000,- EUR vorläufig vollstreckbar.

5 O 124/15		Verkündet am 02.12.2015 Justizbeschäftigte als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Landgericht Düsseldorf		
IM NAMEN DES VOLKES		
Urteil		

In dem Rechtsstreit

2

pp.

3

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf auf die mündliche Verhandlung vom 02.12.2015 durch die A als Einzelrichter	4
für Recht erkannt:	5
Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 15.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.12.2014 zu zahlen.	6
Die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde vom 17.09.2012 des Notars Herrn B zu dessen Urkundenrolle Nummer 565/2012 wird für unzulässig erklärt.	7
Der Beklagte wird verurteilt, die vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde des Notars Herrn B vom 17.09.2012 zur Urkundenrolle 565/2012 an die Klägerin herauszugeben.	8
Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.	9
Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 27.000,- EUR vorläufig vollstreckbar.	10
<u>Tatbestand:</u>	11
Die Parteien sind durch einen notariellen Kaufvertrag über die im ersten Obergeschoss rechts des Hauses C in D gelegene Wohnung verbunden. Sie streiten über die Höhe des von der Klägerin auf der Grundlage des Kaufvertrages zu entrichtenden Kaufpreises.	12
Die Klägerin war seit dem Jahr 1972 Mieterin, der Beklagte Vermieter der streitgegenständlichen Wohnung. Der Beklagte informierte die Klägerin im Herbst 2010, dass er beabsichtige, die von dieser bewohnte Wohnung zu veräußern. Er beauftragte Frau E als Maklerin.	13
Im Juni 2012 informierte Frau E. die Klägerin darüber, dass am 19.06.2012 ein Beurkundungsstermin bei dem Notar Herrn B stattfinden werde, an dem die Klägerin teilnehmen müsse. Die Klägerin musste ihre geplante Teilnahme an dem Notartermin indes absagen, weil sie erkrankt war.	14
Am 19.06.2012 wurde ein Kaufvertrag über die streitgegenständliche Wohnung zwischen dem Beklagten und den Eheleuten F. geschlossen, der durch den Notar Herrn B notariell beurkundet wurde. Es wurde ein Kaufpreis in Höhe von 225.000,00 € vereinbart. Wegen der weiteren Einzelheiten des Kaufvertrages wird auf die Anlage zur Klageschrift Bezug genommen.	15
Die Klägerin begab sich am 21.06.2012 zur Kanzlei des Notars Herrn B. Dieser legte der Klägerin eine vorbereitete Erklärung vor, mit der diese auf ihr Vorkaufsrecht als Mieterin der Wohnung verzichten sollte. Die Klägerin unterschrieb nicht und ihr wurde auf ihr Verlangen hin eine Abschrift des Kaufvertrages ausgehändigt. Sie entschloss sich in der Folgezeit, die streitgegenständliche Wohnung zu erwerben. Sie rief sodann am 06.08.2012 in der Kanzlei des Notars Herrn B an und teilte mit, die Finanzierung des Kaufpreises sei nunmehr gesichert, und sie werde ihr Vorkaufsrecht ausüben. Es wurde ein Beurkundungsstermin für den 09.08.2012 vereinbart. Anschließend informierte die Klägerin die Eheleute F. telefonisch über die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Mit Einwurf-Einschreiben vom 08.08.2012, das dem Beklagten am 11.8.2012 zuging, teilte die Klägerin sodann dem Beklagten mit, dass sie ihr Vorkaufsrecht ausübe. Dies wurde dem Beklagten unter dem 09.08.2012 per Fax nochmals mitgeteilt. Eine Abschrift des Schreibens erhielt Herr Notar Herrn B am 09.08.2012. Zwischenzeitlich teilte der Notar Herrn B der Klägerin	16

mit, der für den 09.08.2012 vereinbarte Termin finde erst am 04.08.2012 statt.

Unter dem 08.08.2012 einigten sich der Beklagte sowie die Eheleute F. in einer notariell beurkundeten Nachtragsurkunde auf eine Änderung des Kaufpreises von ursprünglich 220.000,00 € auf nunmehr 245.000,00 €. Die Parteien nahmen weiterhin eine Klausel auf, wonach sie bestätigten, dass der Vertrag durch die Vermittlung der Maklerin E. aus G zustande gekommen sei und dieser eine Maklerprovision in Höhe von 17.493,00 € zustehe. Unter II. Maklerklausel der Nachtragsvereinbarung heißt es sodann wörtlich:

„Diese Maklerprovision zahlt die Käuferin.“ 18

Unter dem 10.09.2012 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, sie übe ihr Vorkaufsrecht zu den abgeänderten Bedingungen der Nachtragsurkunde vom 08.08.2012 aus. 19

Die Maklerin E. nahm die Klägerin auf Zahlung der Maklerprovision in Höhe von 14.700,00 € vor dem Landgericht Berlin in Anspruch (Aktenzeichen xxxx). Die Klage wurde mit Urteil vom 01.08.2013 abgewiesen. Nach einem Hinweis des Kammergerichtes, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg habe, wurde die Berufung durch Frau E. zurückgenommen. 20

Die Klägerin forderte den Beklagten mit Schreiben vom 15.11.2014 unter Fristsetzung zum 12.12.2014 auf, an sie den überzahlten Kaufpreis in Höhe von 20.000,00 € zu erstatten. 21

Die Klägerin hat auf den Kaufpreis in Höhe von 245.000,00 € bislang 240.000,00 € gezahlt. Weitere 5.000,00 € sollten nach Abschluss von Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen im Badezimmer und von Deckenrissen in zwei Zimmern fällig werden. Diese Arbeiten wurden mittlerweile ausgeführt. Mit Schreiben vom 23.2.2015 hat die Klägerin die Aufrechnung mit einem Anspruch auf Rückzahlung von 5.000,- EUR die Aufrechnung erklärt. 22

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Regelung in der Nachtragsvereinbarung, wonach ein Kaufpreis von nunmehr 245.000,00 € zu zahlen sei hinsichtlich des den Kaufpreis in Höhe von 220.000,- EUR überschießenden Anteils von 20.000,00 € nicht wirksam sei, weil es sich bei der Nachtragsurkunde um einen Vertrag zu Lasten Dritter handele. 23

Die Klägerin beantragt, 24

wie erkannt. 25

Der Beklagte beantragt, 26

die Klage abzuweisen. 27

Er behauptet, bei dem ersten Beurkundungstermin am 19.06.2012 mit den Eheleuten F. als Erwerber habe eigentlich eine Maklerklausel mit aufgenommen werden sollen. Warum dies nicht geschehen sei, sei ihm, dem Beklagten, nicht mehr erinnerlich. Nach der Beurkundung des Kaufvertrages vom 19.06.2012 sei es dann zu weiteren Verhandlungen zwischen ihm, dem Beklagten, und den Eheleuten F. gekommen. Diese hätten einen höheren Kaufpreis angeboten. Im Gegenzug habe er, der Beklagte, sich bereit erklärt, bei einer Nachbeurkundung noch die Maklerklausel in den notariellen Kaufvertrag aufnehmen zu lassen. 28

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf den Inhalt der vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 29

<u>Entscheidungsgründe:</u>	30
Die zulässige Klage hat auch in der Sache Erfolg.	31
I.	32
Die Klägerin hat einen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung von 15.000,00 € aus § 812 BGB. Die Zahlung erfolgte Rechtsgrund, weil die Vereinbarung des Kaufpreises, soweit ein den Betrag von 225.000,00 € übersteigender Kaufpreis vereinbart wurde, einen Fremdkörper des Grundstückskaufvertrages darstellt, der durch die Ausübung des Vorkaufsrechts seine Verbindlichkeit verloren hat.	33
Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird zwischen den Berechtigten und den Verpflichteten ein selbständiger Kaufvertrag neu gegründet zu den gleichen Bedingungen, wie er zwischen den Verpflichteten und dem Dritten abgeschlossen war. Die beiden Kaufverträge unterscheiden sich in der Regel nur darin, dass als Käufer anstelle des Dritten der Berechtigte steht. Im Grundsatz hat deshalb der Vorkaufsberechtigte schlechthin diejenigen Leistungen zu erbringen, die dem Erstkäufer nach dem Kaufvertrag obliegen hätten. Aus dem Wesen des Vorkaufsrechts ergibt sich eine Grenze, die den Vorkaufsberechtigten verpflichtenden Bestimmungen des Kaufvertrages vom anderen Inhalt des Erstvertrages scheidet, weil nach § 564 Abs. 2 BGB nur der Kauf zwischen den Berechtigten und den Verpflichtenden zustande kommt. Im Verhältnis zum Vorkaufsberechtigten sind deshalb die Vertragsbestimmungen unverbindlich, die nicht „wesensgemäß“ zum Kaufvertrag gehören, sondern vielmehr darin „einen Fremdkörper“ darstellen. Um festzustellen, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, muss geprüft werden, warum und zu wessen Vorteil eine bestimmte Vertragsklausel des Erstvertrages getroffen wurde. Wird eine Vertragsgestaltung nur wegen der drohenden Ausübung des Vorkaufsrechtes gewählt, ohne dass sie im Rahmen des Erstvertrages irgendwie geartete Vorteile für Erstkäufer oder Vorkaufsverpflichtete mit sich bringt, kann dies regelmäßig dafür sprechen, dass sie mit dem eigentlichen Kauf und dem dadurch beabsichtigten Erwerbsvorgang nichts mehr zu tun hat (BGH, Urteil vom 13.06.1980, V ZR 11/79, eingestellt in Juris, dort Rdnr. 13 ff.).	34
Dies gilt auch dann, wenn der Mieter das ihm gesetzlich eingeräumte Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB ausübt (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.11.1998, 9 U 103/98, eingestellt in Juris).	35
Die Besonderheit des vorliegenden Falles besteht darin, dass der Beklagte mit den ursprünglichen Käufern, den Eheleuten F., zunächst einen Kaufpreis in Höhe von 225.000,00 € vereinbarte. Der Vertrag enthielt darüber hinaus keine Maklerklausel. Soweit dann in einer Nachtragsurkunde ein höherer Kaufpreis in Höhe von 20.000,00 € vereinbart wurde und zudem eine Maklerklausel in den Vertrag aufgenommen wurde, sind dies vertragliche Bedingungen die allein zum Nachteil der Käufer sind. Wie das Landgericht Berlin im Urteil vom 01.08.2013 ausgeführt hat, ist eine plausible Erklärung dafür, dass die Käufer der Wohnung ohne weiteres dazu bereit waren, einen höheren Kaufpreis zu akzeptieren, nicht denkbar, denn der Beklagte war an den – für die vormaligen Erwerber – deutlich günstigeren Kaufvertrag gebunden.. Soweit der Beklagte im hiesigen Verfahren vorträgt, im Gegenzug für die Vereinbarung eines höheren Kaufpreises habe er sich dazu bereit erklären sollen, bei einer Nachbeurkundung noch die – ursprünglich bereits beabsichtigte – Maklerklausel in den Kaufvertrag mit aufnehmen zu lassen, ist dies nicht nachvollziehbar. Denn auch die Vereinbarung der Maklerklausel war nachteilig für die Eheleute F. als Käufer und spricht dafür, dass die vertraglichen Regelungen nur aufgenommen wurden, um der Klägerin die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verleiden.	36

Vor diesem Hintergrund gewinnt auch der Umstand an Bedeutung, dass in der Nachtragsvereinbarung formuliert wird, die Maklerprovision sei von der „Käuferin“ zu zahlen. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Parteien beabsichtigten, zum Nachteil der Klägerin zu handeln.

Die Zinsforderung ist aus den §§ 286, 288 BGB gerechtfertigt, weil sich die Beklagte nach 37 der Zahlungsaufforderung durch die Klägerin in Verzug befand.

II. 38

Nach alledem ist die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde vom 17.09.2012 für unzulässig 39 zu erklären. Der Beklagte hat keinen Anspruch auf Zahlung von weiteren 5.000,00 €, weil die Klägerin lediglich einen Kaufpreis in Höhe von 225.000,00 € schuldet.

III. 40

Entsprechend ist der Beklagte zu verurteilen, der Klägerin die vollstreckbare Ausfertigung 41 herauszugeben.

IV. 42

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige 43 Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in § 709 ZPO.

Streitwert: bis 22.000,- EUR 44

A		
---	--	--

45