

**letzte Aktualisierung:** 3.8.2022

LG Konstanz, Urt. v. 13.1.2022 – A 11 S 19/21

**BGB §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 1829 Abs. 1, 1908i Abs. 1 S. 1  
Verstoß einer Betreuerin gegen vorvertragliche Pflichten**

Eine Betreuerin kann gegen vorvertragliche Pflichten verstoßen, wenn sie aufklärungspflichtige Umstände nicht offenlegt. Ein fehlendes Einverständnis der Betreuten mit einem Wohnungsverkauf ist ein solcher offenbarungspflichtiger Umstand, da gegen den Willen der solventen Betroffenen mit einer Genehmigung der Veräußerung durch das Betreuungsgericht nicht zu rechnen ist.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Aktenzeichen:  
A 11 S 19/21  
11 C 224/19 AG Konstanz



## Landgericht Konstanz

### Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

wegen Schadensersatzes

hat das Landgericht Konstanz - 1. Zivilkammer - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Martensen als Einzelrichter aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.11.2021 für Recht erkannt:

I.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Konstanz vom 12.02.2021 (AZ: 11 C 224/19) im Kostenpunkt aufgehoben und wie folgt geändert:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 2.345,49 Euro nebst Zinsen von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 29.04.2019 zu bezahlen.
2. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

II.

Im übrigen wird die Berufung der Kläger zurück gewiesen.

III.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen zu tragen.

IV.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

## Gründe:

I.

Die Berufung hat hinsichtlich der Hauptforderung Erfolg. Den Klägern steht die geltend gemachte Klageforderung zu. Eine geringfügige Teilabweisung der Klage hat lediglich hinsichtlich der Nebenforderung (Zeitpunkt des Zinslaufes) zu erfolgen.

1. Die Kläger haben gegen die Beklagte aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2, 1829 Abs. 1, 1908 i Abs. 1 Satz 1, 1922 BGB einen Schadensersatzanspruch über 2.345,49 Euro. Die Beklagte hat als Gesamtrechtsnachfolgerin ihrer im Prozessverlauf verstorbenen Mutter den Klägern die hälftigen Vertragskosten für den notariellen Kaufvertrag von 1.297,10 Euro sowie die Kosten für die Grundschuldbestellung von 1.048,39 Euro zu erstatten, weil die Betreuerin der Verstorbenen bei den Vertragsverhandlungen den unzutreffenden Eindruck erweckt hatte, die Verstorbene sei mit der Veräußerung ihrer Eigentumswohnung einverstanden.

a)

Die Beklagte haftet als Gesamtrechtsnachfolgerin der Verstorbenen [REDACTED] gem. § 1922, 1967 BGB für deren Verbindlichkeiten. Die Verstorbene muss sich das Verhalten ihrer damaligen Betreuerin nach § 278 BGB zurechnen lassen, soweit sie von ihr innerhalb des übertragenen Aufgabenkreises und Kraft des gesetzlich geregelten Vertretungsrechts vertreten worden ist (siehe nur OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.02.2016

I-24

U

102/15).

b)

Die Betreuerin hat gegen vorvertragliche Pflichten verstoßen, indem sie durch die Verhandlungsführung und insbesondere auch die Äußerung, sie rechne mit der Genehmigung des Kaufvertrags durch das Betreuungsgericht, den unzutreffenden

Eindruck erweckte, die Betroffene sei mit der Veräußerung der Eigentumswohnung einverstanden. Gleichzeitig hat die Betreuerin den ihr bekannten Umstand verschwiegen, dass die Verstorbene noch im Mai 2017 klar geäußert hatte, sie wolle die Wohnung vorerst behalten und dass seither keine weitere Abklärung zwischen Betreuerin und der Betroffenen stattgefunden hat.

Durch dieses Verhalten hat die Betreuerin gegen vorvertragliche Pflichten verstoßen. Es obliegt jeder Vertragspartei, den angehenden Vertragspartner über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck vereiteln können oder aus denen sich besondere Gefahren bei der Vertragsdurchführung ergeben können und die daher für den anderen Teil von wesentlicher Bedeutung sind, so dass er nach der Verkehrsauffassung eine Mitteilung erwarten darf (siehe nur Beck OK BGB, 57. Edition, Stand 01.02.2021, § 311 RdNr. 75 m.N.). Ein fehlendes Einverständnis der Betreuten mit dem Wohnungsverkauf ist ein solcher offenbarungspflichtiger Umstand, da gegen den Willen der solventen Betroffenen mit einer Genehmigung der Veräußerung durch das Betreuungsgericht nicht zu rechnen war. Bei der vom Betreuungsgericht nach §§ 1908 i, 1822 BGB zu treffenden Ermessensentscheidung hat sich das Gericht vorrangig an den Wünschen des Betreuten auszurichten, soweit dies dessen Wohl nicht zuwider läuft und dem Betreuer zumutbar ist (BayObLG, NJW-RR 1998, 158). Es gehört zu den Grundprinzipien des Betreuungsrechts, den Wünschen des Betreuten soweit wie möglich den Vorrang einzuräumen, um ihm die Möglichkeit zu geben, sein Leben selbst zu gestalten, soweit sein Wohl dadurch nicht gefährdet wird. Sofern der Betreute ein Rechtsgeschäft ablehnt, hindert dies die Genehmigung nur dann nicht, wenn das Geschäft notwendig erscheint, um schweren Schaden von dem Betreuten abzuwenden (Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 1908 i, RdNr. 22).

Da die Betreute über ein Barvermögen von etwa 90.000,00 Euro verfügte, kam eine betreuungsrechtliche Genehmigung der Wohnungsveräußerung gegen den Willen der Betroffenen rechtlich nicht in Betracht. Die Betreuerin [REDACTED] hätte deshalb auf dieses konkrete Vertragsrisiko hinweisen müssen und offenlegen, dass die Betreute mit der Veräußerung zunächst nicht einverstanden gewesen ist und dass ihr nicht positiv bekannt sei, ob sich die Einstellung der Betroffenen geändert habe.

Erst Recht hätte die Betreuerin zwei Tage nach dem Notartermin Veranlassung gehabt, die ihr nun vermittelte positive Kenntnis, dass die Betreute den Wohnungsverkauf nicht wünscht, an die Kläger weiter zu leiten, damit diese die Gelegenheit haben, der Entstehung weiterer Vertragsabwicklungskosten (Grundschatzbestellung) zu verhindern.

c)

Das Verschulden der Betreuerin hat sich die Betreute nach § 278 BGB zurechnen zu

lassen. Die Betreuerin handelte schuldhaft im Sinne des § 276 BGB.

Offen bleiben kann, ob die vom BGH postulierten strengerer Anforderungen an die Verletzung vorvertraglicher Schutzpflichten beim Grundstückskaufvertrag (siehe nur BGH, NJW 1996, 1884; DNotZ 2018, 279) auch greifen, wenn, wie vorliegend, die Formvorschriften des Kaufvertrages eingehalten worden sind und das zunächst schwebend unwirksame Rechtsgeschäft letztlich erst an der fehlenden betreuungsrechtlichen Genehmigung scheitert. Insoweit ist zumindest offen, ob noch von einem, mit dem Schutzzweck der Formvorschrift unvereinbaren indirekten Zwang zum Vertragsabschluss gesprochen werden kann.

Einer abschließenden Entscheidung bedarf die Frage indes nicht, da auch die vom BGH geforderte qualifizierte schuldhafte Pflichtverletzung vorliegt im Sinne eines besonders schwerwiegenden Treueverstoßes vorliegt.

Als solch qualifizierter Verstoß gilt nach ständiger Rechtsprechung des BGH das Vorspiegeln einer tatsächlich nicht vorhandenen Bereitschaft, einen Vertrag abzuschließen. Dem ist der Sachverhalt gleich zu stellen, dass ein Verhandlungspartner zwar zunächst eine solche, von ihm geäußerte, Verkaufsbereitschaft tatsächlich gehabt hat, im Verlaufe der Verhandlung aber innerlich von ihr abgerückt ist, ohne dies zu offenbaren (BGH, NJW 1996, 1884).

Durch ihr Auftreten in den Vertragsverhandlungen hat die Betreuerin objektiv den Eindruck erweckt, die Betreute sei mit der Veräußerung einverstanden und diese Erwartung noch bestärkt, indem sie gegenüber den Klägern äußerte, sie rechne mit einer Genehmigung der Veräußerung durch das Betreuungsgericht. Ob die Betreuerin zu diesem Zeitpunkt positiv wusste, dass die Betroffene mit der Veräußerung der Wohnung nicht einverstanden ist, ist nicht entscheidend. Zumindest war der Betreuerin bekannt, dass die Betroffene ursprünglich die Wohnung behalten wollte. Soweit sie ohne weitere Abklärung nach außen den Eindruck vermittelte, die Betroffene sei mit der Veräußerung einverstanden, steht dies einer Angabe ins Blaue über die Vertragsabschlussbereitschaft gleich. Hierin liegt zugleich der vom BGH geforderte qualifizierte schuldhafte Verstoß gegen Treu und Glauben.

Aus dem Schreiben des Betreuungsgerichts vom 29.11.2017 durfte die Betreuerin nicht die berechtigte Erwartung ableiten, der Wohnungsverkauf werde genehmigt werden, da das Betreuungsgericht eindeutig zu erkennen gibt, dass keine Notwendigkeit zum Verkauf der Wohnung besteht, solange die Heimkosten gedeckt sind. Eine erneute qualifizierte Pflichtverletzung liegt darin, dass die Betreuerin auch nach positiver Kenntnis des fehlenden Einverständnisses der Betreuten diese Information nicht

an die Kläger weiter geleitet hat, um so zumindest eine Schadensbegrenzung zu ermöglichen.

d)

Zu ersetzen nach § 249 BGB sind als Vertrauensschaden die - der Höhe nach unstreitigen - hälftigen Vertragskosten für den Kaufvertrag sowie die weiteren Kosten für die Grundschuldbestellung. In Kenntnis des fehlenden Einverständnisses der Betroffenen hätten die Kläger den notariellen Kaufvertrag nicht abgeschlossen. Ein etwaiges Mitverschulden der Kläger nach § 254 BGB hinsichtlich der Kosten der Grundschuldbestellung tritt hinter die qualifizierte Pflichtverletzung der Betreuerin der Verstorbenen zurück.

Rückblickend hätte es sich möglicherweise empfohlen, mit der Grundschuldbestellung abzuwarten, bis geklärt ist, ob das Betreuungsgericht den Kaufvertrag genehmigt. Indes hat sich nicht das allgemeine Risiko einer offenen Abwägungsentscheidung verwirklicht. Vielmehr hat sich ein im Vertragsschluss konkret angelegtes und von der Betreuerin trewidrig nicht offen gelegtes Risiko verwirklicht. Einem allenfalls als leicht fahrlässig zu bewertenden Mitverschulden der Kläger steht damit ein qualifizierter Pflichtverstoß gegenüber, hinter den ein etwaiges Mitverschulden der Kläger völlig zurück tritt (siehe auch BGH, NJW 1986, 1884, 1885).

2. Die Zinsen sind gem. § 291 BGB ab Rechtshängigkeit geschuldet. Für einen früheren Zinslauf fehlt ausreichender Vortrag. Insbesondere sind die Voraussetzungen des § 286 BGB nicht dargetan.

## II.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 ZPO, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

## III.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Dr. Martensen  
Vorsitzender Richter am Landgericht