

(Arbeitszeit 5 Stunden)
Überarbeitung 2010

Landgericht Würzburg
Az. 4 O 2376/10

verkündet am 30. Juli 2010 Merkel, Justizobersekretär als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

Hans-Georg Vater, Bleibtreustraße 32, 97070 Würzburg
- Kläger und Widerbeklagter -
Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Dr. Sindia Teufel, Potsdamer Platz 1, 97084
Würzburg

gegen

Michael Stark, Madrider Ring 65, 97084 Würzburg
-Beklagter und Widerkläger -
Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Oswald Schmitt, Steinburgweg 3b, 97070
Würzburg

wegen Forderung

erlässt das Landgericht Würzburg durch Richter am Landgericht Habrecht als
Einzelrichter aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. Juli 2010 folgendes

Endurteil

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 40.000,- € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 6. März 2010 zu zahlen.
2. Die Klage im Übrigen und die Widerklage werden abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Die Parteien streiten um eine Nachforderung aus einem Kaufvertrag sowie im Rahmen einer Widerklage um Zahlung von Schadensersatz.

Der Kläger veräußerte an den Beklagten mit notariellem Kaufvertrag vom 10. Januar 2007 ein Hausgrundstück, Fl. Nr. 2100/8, Gemarkung Estenfeld, von rund 1.000 m²

mit Wohnhaus und Garage zum Preis von 260.000,- €. Am 31. Januar 2007 wurde der Beklagte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Der Beklagte war seit dem 7. Juli 1984 mit der Tochter des Klägers verheiratet. Am 29. Januar 2010 wurde die Ehe der seit Dezember 2008 getrennt lebenden Eheleute rechtskräftig geschieden. Die Ehegatten lebten von Beginn ihrer Ehe an im Güterstand der Gütertrennung.

Der Kläger behauptet, das Grundstück habe im Zeitpunkt des Verkaufs tatsächlich einen Verkehrswert von 340.000,- € gehabt. Er, der Kläger, habe das Grundstück nur deshalb zu einem derart günstigen Preis veräußert, weil dem Kaufvertrag die beiderseitige Vorstellung der Vertragsparteien zugrunde gelegen habe, dass die Ehe seiner Tochter mit dem Beklagten fortbestehe. Nachdem jedoch die Ehe gescheitert ist, sei von einer Störung bzw. einem Wegfall der Geschäftsgrundlage auszugehen, sodass der Beklagte den Differenzbetrag in Höhe von 80.000,- € zu begleichen habe.

Der Kläger beantragt mit der am 5. März 2010 zugestellten Klage:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 80.000,- € zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit.

Der Beklagte beantragt Klageabweisung.

Er behauptet, Anlass und Motiv der Veräußerung sei keineswegs eine beiderseitige Vorstellung vom Fortbestand der Ehe des Beklagten mit der Tochter des Klägers gewesen. Vielmehr habe der Kläger das Grundstück verkauft, um eine dringend notwendige Ablösung bestehender Bankverbindlichkeiten zu ermöglichen. Es habe sich um einen "Notverkauf" und somit um einen "echten" Kaufvertrag gehandelt. An ihn, den Beklagten, sei das Grundstück veräußert worden, weil die finanzielle Notlage des Klägers nicht bekannt werden sollte. Der Verkehrswert des Grundstücks habe im Übrigen maximal ca. 290.000,- € betragen.

Das Gericht hat Beweis erhoben über die Behauptung des Klägers, der Verkehrswert des Grundstücks habe sich im Zeitpunkt der Veräußerung auf 340.000,- € belaufen, durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Martina Kuhn-Schmittlein vom 2. Juni 2010, das diese in der Sitzung vom 23. Juli 2010 mündlich erläutert hat. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten und das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

Mit Widerklage, dem Kläger zugestellt am 2. Juni 2010, begehrt der Beklagte Zahlung von Schadensersatz.

Er trägt vor, er habe am 19. Mai 2010 gegen 16.00 Uhr die Wohnung der Tochter des Klägers aufgesucht, um dort noch einige ihm gehörige Hausratsgegenstände abzuholen. Als er an der Haustüre geklingelt habe, sei diese nicht durch seine vormalige Ehefrau, sondern durch den Kläger geöffnet worden. Es habe sich sofort eine verbale Auseinandersetzung entwickelt, in deren Verlauf sich der Kläger derart erregt habe, dass er schließlich den Beklagten aus der Wohnung verwiesen habe. Als der Beklagte sodann in seinen unmittelbar vor dem Anwesen geparkten Pkw eingestiegen sei, habe er nicht mehr verhindern können, dass der Kläger, der ihm unbemerkt gefolgt sei, mit einem schweren Werkzeug – wohl einem großen Hammer

bitte wenden!

– auf die Frontscheibe des Pkw eingeschlagen habe, sodass diese sogleich zersplittert sei. Der Schaden belaufe sich auf 650,- € zuzüglich 19 % Umsatzsteuer (123,50 €), insgesamt also auf 773,50 €.

Der Beklagte beantragt:

Der Kläger wird verurteilt, an den Beklagten 773,50 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit der Widerklage zu zahlen.

Der Kläger beantragt Abweisung der Widerklage.

Er trägt vor, dass der Beklagte sich mit dieser Widerklage nur wegen des geltend gemachten Anspruchs auf Nachzahlung aus dem Kaufvertrag rächen wolle. Zum maßgeblichen Zeitpunkt habe er sich weder in der Wohnung, noch in deren Nähe aufgehalten, sondern sei bereits am Morgen des 19. Mai 2010 nach Nürnberg aufgebrochen, um dem dortigen Zoo einen Besuch abzustatten. Dort sei er – der Kläger – bis zum späten Abend geblieben und erst nach 21 Uhr nach Hause zurückgekehrt. In der Wohnung seiner Tochter sei er zu keinem Zeitpunkt gewesen. Im Übrigen könne sich der Schaden für eine eingeschlagene Scheibe am Pkw des Beklagten niemals auf 650,- € belaufen, da der Beklagte – wie dem Kläger hinreichend bekannt sei – stets alte "Rostkarren" fahre.

Der Beklagte hat zur Höhe des Schadens Beweis angeboten durch Einvernahme des sachverständigen Zeugen Hans-Jürgen Schöpfer, Inhaber der Fa. Kfz-Reparaturen Schöpfer, Rotkreuzstraße 13, 97080 Würzburg, bzw. durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Mit Schriftsatz vom 5. Juli 2010, eingegangen bei Gericht am 7. Juli 2010, hat der Beklagte zur Widerklage weitere Behauptungen vorgebracht und hierzu Beweis angeboten. Hierauf wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, aber nur teilweise begründet, die zulässige Widerklage insgesamt unbegründet.

I.

1. [Es folgen Ausführungen zur Zulässigkeit der Klage.]

2. Dem Kläger steht gegen den Beklagten nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) ein Anspruch auf Zahlung von 40.000,- € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 6. März 2010 zu.

Dem Kaufvertrag lag die beiderseitige Vorstellung der Vertragsparteien zugrunde, dass die Ehe des Beklagten mit der Tochter des Klägers fortbestehen werde. Dies war der Grund für die Veräußerung des Grundstücks mit einem tatsächlichen Verkehrswert von 300.000,- € zu einem Preis von lediglich 260.000,- €.

Das Gericht folgt insoweit im Wesentlichen den Ausführungen des Klägers. Auch aus den vom Beklagten - im Widerspruch zum Klägervorbringen stehenden -

bitte wenden!

vorgetragenen Umständen des Kaufvertrages ergibt sich, dass dem Vertragsschluss die für den Beklagten erkennbare Vorstellung des Klägers zugrunde lag, dass die Ehe der Tochter des Klägers mit dem Beklagten weiterhin Bestand haben werde. Wenn Anlass des Verkaufs des Grundstücks die Notwendigkeit der Ablösung von Bankverbindlichkeiten gewesen wäre, hätte jeder Verkäufer versucht, einen möglichst hohen Preis zu erzielen. Da sich der Kläger im vorliegenden Fall jedoch mit einem besonders niedrigen Kaufpreis zufrieden gegeben hat, spricht dies dafür, dass der Kläger von der Vorstellung ausgegangen ist, die Ehe seiner Tochter werde fortbestehen. Dies hat der Beklagte erkannt.

Der Kläger hätte den Kaufvertrag zu diesem geringen Preis nicht abgeschlossen, wenn er gewusst hätte, dass die Ehe seiner Tochter mit dem Beklagten in die Brüche gehen wird. Auch dies war dem Beklagten bekannt, sodass er sich auf einen höheren Kaufpreis redlicherweise hätte einlassen müssen.

Der Beklagte hat demzufolge den Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis von 260.000,- € und dem tatsächlichen Verkehrswert des Kaufobjektes in Höhe von 300.000,- € nachzuzahlen.

Die dem Gericht als zuverlässig und fachkundig bekannte Sachverständige Kuhn-Schmittlein hat nachvollziehbar und überzeugend den Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Vertragsschlusses auf 300.000,- € bestimmt.

[Es folgen weitere Ausführungen zum Sachverständigengutachten.]

Rechtsfolge des im Klageweg verfolgten Anspruchs aus § 313 Abs. 1, 2 BGB ist nicht ein bloßer Anspruch auf Zustimmung zur Anpassung, sondern die Verpflichtung zur nach dem veränderten Vertragsinhalt geschuldeten Leistung (Palandt-Grüneberg, BGB, 69. Auflage, § 313 Rdnr. 41). Der maßgebliche Differenzbetrag beläuft sich auf 40.000,- €.

Der Zinsanspruch resultiert aus §§ 288, 291 BGB.

II.

1. [Es folgen Ausführungen zur Zulässigkeit der Widerklage.]

2. Die Widerklage ist unbegründet.

Dem Beklagten steht ein Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB bzw. § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 303 StGB nicht zu. Da der Kläger bestreitet, die schadensverursachenden Handlungen begangen zu haben, hätte der Beklagte den erforderlichen Beweis erbringen müssen.

Die durchgeführten Parteivernehmungen des Klägers sowie des Beklagten vermochten das Gericht nicht mit der erforderlichen Gewissheit von der Richtigkeit des Sachvortrags des Beklagten zu überzeugen. Die Angaben der Parteien widersprechen sich. Beide Parteien haben ein persönliches Interesse am Ausgang des Rechtsstreits. Es lassen sich keine Hinweise finden, die auf eine gesteigerte Glaubwürdigkeit einer Partei im Vergleich mit der jeweils anderen Partei schließen ließen.

[Es folgen weitere Ausführungen zur Glaubwürdigkeit der Parteien.]

Damit gelingt der Nachweis nicht, dass der Kläger die schädigenden Handlungen ausgeführt hat.

bitte wenden!

Andere Beweismittel standen nicht zur Verfügung. Weiteren Beweisangeboten war nicht nachzukommen. Der mit Schriftsatz des Beklagten vom 5. Juli 2010 angebotene Zeuge Gerd Weitblick, der die Handlungen des Klägers aus einem der Wohnung der Tochter des Klägers gegenüberliegenden Haus beobachtet haben soll, wurde nicht gehört, da der maßgebliche Schriftsatz bei Gericht verspätet einging. Das Beweisangebot war deshalb nach § 296 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Der Schriftsatz des Klägers, mit dem sich dieser gegen die Widerklage des Beklagten zur Wehr setzte, wurde dem Beklagten am 17. Juni 2010 mit Stellungnahmefrist binnen 2 Wochen - also bis zum 1. Juli 2010 - zugestellt. Hierauf erwiderte der Beklagte seinerseits erst mit Schriftsatz vom 5. Juli 2010, bei Gericht eingegangen am 7. Juli 2010, also verspätet. Im Rahmen dieses Schriftsatzes wurde erstmals der Zeuge Weitblick benannt. Dessen Ladung zum Termin vom 23. Juli 2010 konnte nicht mehr ordnungsgemäß ausgeführt werden, da der sachbearbeitende Richter erst drei Tage vor dem Termin aus einem zweiwöchigen Urlaub zurückkehrte. Die sogleich am nächsten Tag angeordnete Ladung ging dem Zeugen erst am 23. Juli 2010 und somit nicht mehr rechtzeitig zu. Wie eine telefonische Mitteilung der Ehefrau des Zeugen ergab, war der Zeuge bei Zustellung der Ladung bereits beruflich außer Haus und nicht mehr erreichbar.

Wäre der Zeuge erneut geladen worden, hätte dies eine Verzögerung des Prozesses bewirkt, da ein weiterer Termin hätte anberaumt werden müssen. Anhaltspunkte für ein fehlendes Verschulden der verspäteten Einreichung des Schriftsatzes vom 5. Juli 2010 liegen nicht vor.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 S. 2 ZPO.

Habrecht
Richter am Landgericht

Das Urteil wurde Rechtsanwalt Schmitt am 6. August 2010 ordnungsgemäß zugestellt. Er übersandte noch am selben Tag eine Kopie des Urteils an seinen Mandanten und bat ihn unter Hinweis auf die Rechtsmittelfrist, sich binnen einer Woche zu melden, um die weiteren zu ergreifenden Schritte abzusprechen. Diese Aufforderung blieb ebenso erfolglos wie ein weiteres Anschreiben vom 20. August 2010 sowie ein telefonischer Versuch der Kontaktaufnahme vom 3. September 2010 durch die Kanzleikraft Kunkel.

Am 26. November 2010 erscheint Herr Stark in der Kanzlei von Rechtsanwalt Schmitt und gibt folgende Erklärungen ab:
Ich möchte, dass Sie die erforderlichen Schritte unternehmen, damit ich doch noch zu meinem Recht komme. Außerdem muss ich Ihnen noch mitteilen, dass der ursprünglich geltend gemachte Betrag von 773,50 € wegen der eingeschlagenen Scheibe zu niedrig ist. Denn ich habe am 28. Juli 2010 festgestellt, dass sich bei

bitte wenden!

starkem Regen leichte Wasserstellen im Innenraum des Pkw auf der Vorderkonsole bilden. Ich bin deswegen sofort am nächsten Tag in die Werkstatt des Kfz-Meisters Schöpfer gefahren. Dieser hat die Scheibe nochmals ausgebaut und dann festgestellt, dass aufgrund der Attacke des Klägers auch der Fensterrahmen eine Beschädigung erlitten hat, die beim Austausch der beschädigten Frontscheibe zunächst nicht zu erkennen war. Herr Schöpfer hat die erforderliche Reparatur durchgeführt und hierfür einen Betrag von weiteren 350,- € zuzüglich 19 % Umsatzsteuer (66,50 €), insgesamt also 416,50 € in Rechnung gestellt. Insoweit handelt es sich ausschließlich um Aufwendungen, die ohnehin angefallen wären, also auch wenn die Reparatur des Fensterrahmens sogleich mit dem erstmaligen Austausch der Frontscheibe durchgeführt worden wäre.

Dass ich heute erst bei Ihnen erscheine, liegt daran, dass ich mich vom 12. August 2010 bis zum 21. November 2010 in der psychiatrischen Abteilung der Universitätsklinik aufgehalten habe. Dort war ich stationär zur Behandlung wegen einer akuten tiefen Depression. Die Depression dauerte bis zum 19. November 2010 an. Ich war in dieser Zeit nicht in der Lage, Sie anzurufen oder mich auf andere Art zu melden. Dies kann der Oberarzt der Klinik Dr. Ferdinand Freund bestätigen. Ein entsprechendes Attest habe ich dabei. Nach dem 19. November 2010 blieb ich noch 2 Tage zur Beobachtung in der Klinik und befinde mich seit meiner Entlassung in ambulanter Behandlung.

Auf Frage erklärt Herr Stark weiter: Vor meiner Einweisung in die Universitätsklinik wollte ich mich bei Ihnen eigentlich sogleich melden. Am 7. August 2010 habe ich Ihr Schreiben vom Vortag erhalten, als ich abends von der Arbeit kam. Am Montag, den 9. August 2010, wollte ich Sie anrufen. Es kam mir jedoch ein anderes Telefonat dazwischen. Ich wurde von meinem Hausarzt Dr. Franz-Josef Morgenstern bereits um 7.30 Uhr angerufen und sofort in seine Praxis bestellt. Er sagte, es wäre wichtig und ich solle sofort zu ihm kommen. Als ich dann dort erschien, hat mir Herr Dr. Morgenstern mitgeteilt, dass der dringende Verdacht besteht, dass ich mir eine gefährliche Lungenkrankheit zugezogen habe. Da mein Vater im Jahre 2006 an derselben Krankheit verstorben ist, verfiel ich in die schon angesprochene Depression. Deswegen suchte ich am 10. August 2010 den Neurologen Dr. Jörg Seelsorge auf, der mir den Klinikaufenthalt empfahl und mich sofort in die psychiatrische Abteilung überwies. Ein Attest von Dr. Seelsorge liegt mir auch vor.

Auf weitere Frage: Der Zeuge Gerd Weitblick wohnt in 97074 Würzburg, Untere Sandsteig 8.

Herr Stark äußert abschließend:

Herr Rechtsanwalt, ich wäre Ihnen sehr verbunden, wenn Sie mir Ihr weiteres Vorgehen kurz schriftlich erläutern würden. Am liebsten wäre es mir, wenn auch der zusätzliche Betrag von 416,50 € in ein und demselben Prozess zugesprochen werden könnte.

Vermerk für die Bearbeiter:

Soweit nach Ansicht der Bearbeiter ein gerichtliches Vorgehen Aussicht auf Erfolg verspricht, ist der (sind die) von Rechtsanwalt Schmitt zu fertigende Schriftsatz (fertigenden Schriftsätze) an das Gericht zu entwerfen. Dieser hat (diese haben) auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die das Begehren des Mandanten Stark stützen. Sollten für eine gegebenenfalls erforderliche Glaubhaftmachung (weitere) Erklärungen in bestimmter Form erforderlich sein, ist davon auszugehen, dass diese vorliegen. Soweit nach Ansicht der Bearbeiter ein Rechtsmittel Aussicht auf Erfolg hat, ist das betreffende Rechtsmittel auch zu begründen.

In einem Anschreiben an den Mandanten ist das anwaltliche Vorgehen zu erläutern, soweit es sich nicht aus dem Schriftsatz (den Schriftsätzen) selbst ergibt.

Soweit in dem Schriftsatz (den Schriftsätzen) an das Gericht und in dem Mandantenschreiben ein Eingehen auf alle berührten Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfgutachten zu erörtern.