

12 O 416/11
(Geschäftsnummer)



Verkündet am 29.05.2012
....., Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Landgericht Frankfurt (Oder)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1.

— Klägerin zu 1. —

2.

— Kläger zu 2. —

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte &,

.....

Az.: -

gegen

.....

— Beklagte —

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Steffen Siewert,
 Am Markt 11, 15345 Eggersdorf
 Az.: -

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) auf die mündliche Verhandlung vom 17.04.2012 durch

den Vorsitzenden Richter am Landgericht
als Einzelrichter

für R e c h t erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger als Gesamtschuldner zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger begehren mit der Klage die Verurteilung der Beklagten zu einer Grundstücksübertragung und machen ferner Feststellung einer Schadensersatzverpflichtung geltend.

Zwischen den Klägern und der am 4. November 2008 verstorbenen wurde am 1. September 1995 ein schriftlicher Mietvertrag über das streitgegenständliche Objekt,straße ... geschlossen. Das Objekt ist im Mietvertrag beschrieben als Hofstelle mit Garten. Grundbuch auf dem Flurstück aus Band ..., Blatt ..., Grundbuch Nr. ..., ein Bauernhaus, mit Hof und Garten. In § des

Mietvertrages ist geregelt, dass das Mietverhältnis am 1. September 1995 beginnt und am 31. August 2005 endet. Es verlängert sich jeweils um fünf Jahre, wenn eine der Parteien nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspricht. Über den Unterschriften befindet sich der handschriftliche Zusatz: Der Mieter beabsichtigt, die Gebäude zu modernisieren und wieder aufzubauen. Die hierfür notwendige Genehmigung durch den Vermieter gilt als erteilt. Wertverbessernde Baumaßnahmen bis zu 50.000,00 DM bleiben unberücksichtigt, wenn der Mietvertrag endet. Alle darüber hinausgehenden Aufwendungen, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 200.000,00 DM, sind auszugleichen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den in Ablichtung zur Gerichtsakte gereichten Mietvertrag, Anlage B1 Blatt 131 f GA verwiesen. Der Ehemann der Beklagten,, war gerichtlich bestellter Betreuer der Voreigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks, der Frau verstarb am 2011. Die Beklagte ist testamentarische Alleinerbin nach ihm., die mit verheiratet war, hatte mit ihrem Ehemann am 13. März 2003 ein handschriftliches Testament errichtet (Anlage 133, Blatt 134 f GA). Ihr Ehemann verstarb vor ihr, nach ihrem Tod wurde Frau aufgrund des gemeinschaftlichen Erbscheins des Amtsgerichts Strausberg zu Az.: vom durch die Beklagte und den zwischenzeitlich verstorbenen beerbt (gemeinschaftlicher Erbschein, Anlage K9, Blatt 107 GA).

Nach dem Tod der Frau wurde der Mietvertrag vom 1. September 1995 zwischen den Klägern und der Beklagten sowie ihrem Ehemann fortgesetzt. Die Beklagte und ihr seinerzeit noch lebender Ehemann kündigten mit Schreiben vom 16. Februar 2010 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise zum 31. August 2010. Die Kläger, vertreten durch Rechtsanwalt, widersprachen der Kündigung. Die Beklagte und ihr zwischenzeitlich verstorbener Ehemann stellten mit Schreiben vom 12. April 2010 klar, dass sie an der Kündigung zum 31. August 2010 festhalten (Schreiben, Anlage B2, Blatt 133 GA).

Die Kläger behaupten, die verstorbene Frau habe ihnen wiederholt zugesichert, dass sie (die Kläger) das Mietgrundstück in,straße 79 von ihr erwerben werden, und zwar im Gegenzug dafür, dass sie auf diesem Grundstück umfangreiche Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten hatten vornehmen

lassen, um es selbst für Wohnzwecke nutzen zu können. Nachdem wegen Verschlechterung des Gesundheitszustandes der Frau Herr durch das Amtsgericht Strausberg zum Betreuer bestellt worden sei, sei ihnen durch das Vormundschaftsgericht beim Amtsgericht Strausberg mitgeteilt worden, dass für die Verkaufsgenehmigung durch das Vormundschaftsgericht die Erstellung eines Gutachtens zum Wert des Grundstückes erforderlich sei. Dieser Aufforderung nachkommend, hätten sie ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen beauftragt, wobei dieser zu dem Ergebnis gelangt sei, dass der Verkehrswert des Grundstückes 31.000,00 € betrage (Gutachten des Sachverständigen, Anlage K3, Blatt 25 f GA). Wiederholt habe in dieser Zeit Frau auch in Anwesenheit der Rechtspflegerin des Amtsgerichts Strausberg Frau erklärt, dass sie damit einverstanden sei, dass das Grundstück in,straße 79 an die Familie (Kläger) verkauft wird. Schon mit einem Schreiben vom 27. Mai 2002 habe Frau ihnen (den Klägern) gegenüber klargestellt, dass sie grundsätzlich bereits sei, ihnen schon zu Lebzeiten ein subjektives schuldrechtliches Vorkaufsrecht und eine Verkaufsoption im Todesfall einzuräumen (insoweit Anlage KI, Blatt 11 f GA). In Vorbereitung des von Frau gewollten Verkaufs des Grundstückes an sie, sei es sodann gemäß den Wünschen der Frau zur Vorbereitung eines entsprechenden Grundstückskaufvertrages durch den Notar gekommen (Notarvertrag vom 26. November 2007 zur Urkundenrolle Nr. 451/2007 des Notars in Ablichtung, Anlage K2 Blatt 13 f GA). Entgegen dem eindeutigen erklärten Willen der Frau habe sich der Betreuer M., welchen die Beklagte beerbt habe, gegen diesen Verkauf gewandt, als der Notarvertrag in Anwesenheit des Notars am 2. Januar 2008 genehmigt werden sollte. habe unter Verletzung seiner Pflichten als Betreuer damit den Verkauf des Grundstückes an sie (die Kläger) verhindert. Wie sich aus dem von den Eheleuten und errichteten Testament ergebe, seien die Beklagte und ihr Ehemann dort als Schlusserben eingesetzt, und somit wäre es nachvollziehbar, aus welchen Erwägungen heraus sich der seinerzeit als Betreuer eingesetzte Ehemann der Beklagten, Herr, gegen die Wünsche der Frau in der persönlichen Anhörung am 29. August 2007 gewandt habe. Offensichtlich habe sich durch die Entscheidung der zur Veräußerung des Grundbesitzes in seinen eigenen Interessen im Zusammenhang mit dem ihm und seine Ehefrau begünstigenden Testament benachteiligt gesehen. Schon

wegen der ganz eindeutigen Interessenkollision hätte sein Betreuungsamt im Bezug auf die Grundstücksveräußerung nicht ausüben dürfen. Der von ihm vorgenommene Einwilligungsvorbehalt sei missbräuchlich und gegen die ausdrückliche Entscheidung der Betreuten gerichtet gewesen. habe sich als Betreuer der Frau mehrfach widersprüchlich verhalten. Am 2. Januar 2008 habe im Seniorenheim in Strausberg die Abwicklung des Kaufvertrages durch Notar vorgenommen werden sollen. Das habe jedoch verhindert. Verständlich werde dieses rechtswidrige Verhalten schon deshalb, weil sowie auch die Beklagte seinerzeit bereits gewusst hätten, dass sie durch das gemeinschaftliche Testament der Eheleute als Schlusserben eingesetzt sind.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 31.000,00 € das Eigentum an dem in,straße 79 (Flur 2, Flurstück ...) an die Kläger zu übertragen.

Die Kläger beantragen weiter,

festzustellen, dass die Beklagten für all jene Kosten einzustehen haben, die den Klägern durch die rechtswidrigen Eingriffe des M. zur Verhinderung der Abwicklung des von der Erblasserin Frau gewollten Kaufvertrages über das in vorstehender Ziffer angeführte Grundstück entstanden sind und noch entstehen werden.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte wendet Verjährung ein, trägt hierzu vor, etwaige Aufwendungsansprüche der Kläger hätten sechs Monate nach dem Vertragsende geltend gemacht werden müssen. Das Mietverhältnis sei im Jahre 2010 nicht mehr über den 31. August 2010 hinausgehend verlängert worden. Frau habe weder in dem Mietvertrag noch

in späteren Verträgen den Klägern irgendwelche weitergehenden Rechte an der Liegenschaft zugebilligt. Dies betreffe auch schuldrechtliche oder dingliche Vorkaufsrechte oder Ankaufsrechte. Es habe lediglich eine Ausgleichsregelung greifen sollen, wenn das Mietverhältnis beendet werde. Die Kläger hätten laut Mietvertrag diverse Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten vornehmen wollen, um das Grundstück für ihren Geschmack herzurichten. Nur dies sei im Mietvertrag geregelt worden, wobei von umfangreichen Arbeiten keinesfalls die Rede sei. Der von den Klägern angegebene Aufwendungsbetrag in Höhe von ca. 300.000, 00 € auf das Objekt entspreche in keinsten Weise den Tatsachen. Das vorgelegte Schreiben der Frau vom 27. Mai 2002, gerichtet an die Kläger, sei nicht echt, die Unterschrift stamme nicht von Frau Der Notarvertrag vom 26. November 2007 sei auf alleinigen Wunsch der Kläger, ohne Beteiligung der Frau, erstellt worden. Und von den Klägern mit einem Vertreter ohne Vertretungsmacht abgeschlossen. Die Wertermittlung durch den Sachverständigen sei nicht zutreffend. Der Verkehrswert könne nicht lediglich 31.000,00 € betragen haben und könne insbesondere nicht bis zur Rechtshängigkeit vorliegender Klage unverändert geblieben sein. habe sich gegen die Abwicklung des einseitig die Kläger bevorteilenden Kaufvertrages nach dem ausdrücklichen Willen der Frau entschieden. Frau habe das gemeinsame mit verfasste Testament umsetzen wollen und keinerlei Abweichungen gewünscht. sei auch, obwohl den Klägern die Tatsache der Betreuung durch ihn bekannt gewesen sei, an mehreren Absprachen nicht beteiligt worden. habe daher als Betreuer die Interessen der Frau wahrnehmen müssen und diese auch wahrgenommen. Die Kläger hätten Frau regelrecht belästigt, um den Verkauf des Grundstücks an sie (die Kläger) durchzusetzen. Es habe keinerlei Pflichtverletzungen durch gegeben. Vielmehr sei es die Rechtspflegerin des Amtsgerichts Strausberg, Frau selbst gewesen, die mehrfach darauf hingewiesen habe, in entsprechenden Verfügungen, dass der Kaufvertragsabschluss nur mit Beteiligung des als bestelltem Betreuer erfolgen könne. Einwände gegen den Vertragsentwurf seien zudem berechtigt gewesen, da dieser unzulänglich und vielfach unvollständig gewesen sei.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nicht begründet, die Kläger haben keinen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an dem streitgegenständlichen Grundstück. Ein solcher Anspruch ergibt sich weder aus einem Vorkaufsrecht noch aus einer vereinbarten Verkaufsoption, noch aus einem Kaufvertrag, noch aus erbrechtlichen Regelungen. Auch im Wege des Schadensersatzes können die Kläger von der Beklagten die mit der Klage verfolgten Ansprüche nicht durchsetzen.

Ein Anspruch aus Vorkaufsrecht kann schon alleine deshalb nicht zu einem Übertragungsanspruch an dem streitgegenständlichen Grundstück führen, weil es an den Voraussetzungen der Ausübung gemäß § 463 BGB fehlt. Wer demnach in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat. Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben. Ein dingliches Vorkaufsrecht kann ohnehin nicht begründet worden sein, weil es insoweit an einer entsprechenden Eintragung im Grundbuch fehlt. Aber auch ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht ist nicht eingeräumt worden. Dies ergibt sich auch nicht aus dem Schreiben der Frau vom 27. Mai 2002 (Anlage K1, Blatt I GA), wenn man einmal unterstellt, dass Frau dieses Schreiben verfasst bzw. unterschrieben hat, was durch die Beklagte bestritten ist. Es heißt in diesem Schreiben lediglich, dass seitens der Frau grundsätzlich Bereitschaft besteht, den Klägern bzgl. der mit Mietvertrag vom 1. September 1995 genutzten Hof- und Gebäudefläche zu Lebzeiten ein subjektives schuldrechtliches Vorkaufsrecht und eine Verkaufsoption im Todesfall einzuräumen. Es heißt aber auch dann weiter: Zwecks Erstellung eines entsprechenden Entwurfes würde ich sie bitten sich, an Frau Notarin in 15344 Strausberg zu wenden. Nach Fertigung des Entwurfs könnte dieser beiderseits geprüft und ggf. gemeinsam besprochen werden. Hieraus ergibt sich, dass Frau lediglich die Absicht hatte, entsprechende Rechte den Klägern einzuräumen. Dies sollte aber entsprechender Beachtung der Form geschehen, nämlich in Form der notariellen Beurkundung. Hierzu ist es — unstreitig -- nicht gekommen.

Gleiches gilt auch für die Verkaufsoption. Das Optionsrecht ist das Recht, durch einseitige Erklärung einen Vertrag, insbesondere auch einen Kaufvertrag, zustande zu bringen. Das Optionsrecht ergibt sich in der Regel aus einem aufschiebend bedingten Vertrag, der durch die Optionserklärung unbedingd wird (hierzu BGH 47, 387, 391). Für die Annahme eines solchen Optionsrechts spricht auch das Schreiben der vom 27. Mai 2002 nur insoweit, dass sie die Absicht hatte, den Klägern ein Optionsrecht einzuräumen, und zwar im Todesfall. Denn hierzu führt in dem Schreiben vom 27. Mai 2002 (das Schreiben als echt unterstellt) aus: Letztere soll Ihnen die Möglichkeit einräumen, im Falle meines Todes unter Anrechnung der von Ihnen getätigten Investitionen, die zur Wertverbesserung des Grundstücks geführt haben, nach gutachterlicher Schätzung und unter Berücksichtigung des dann einschlägigen Verkehrswertes das benannte Grundstück innerhalb eines halben Jahres erwerben zu können ... Aber auch insoweit sollten die entsprechenden Regelungen durch einen notariell beurkundeten Vertrag festgehalten werden.

Diese Formvorschrift ist nicht eingehalten. Ob es für die Annahme eines Optionsrechts für den Ankauf eines Grundstücks der Einhaltung der Formvorschrift des § 311 b Abs. 1 BGB bedarf, die Erklärung also notariell beurkundet sein muss, kann hier dahinstehen. Denn es war Wille der Frau, dass die entsprechenden Vereinbarungen durch einen Notar gemacht werden.

Der Anspruch der Kläger auf Übertragung des Eigentums an dem streitgegenständlichen Grundstück ergibt sich auch nicht aus Kaufvertrag. Der durch Notar zur Urkundenrolle Nr. 451/2007 beurkundete Grundstückskaufvertrag ist nicht zustande gekommen, weil er nicht genehmigt worden ist. Die in der Urkunde enthaltenen Erklärungen der Frau sind nicht, wie der Vertrag voraussetzt, in gesonderter Urkunde genehmigt worden. stand unter Betreuung. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Grundstücksvertrag für seine Wirksamkeit gemäß §§ 1812, 1821 BGB der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedurft hätte. Diese Genehmigung ist nicht erteilt worden. Woran dies letztlich scheiterte, kann in diesem Zusammenhang noch dahinstehen. Zudem liegt auch eine wirksame testamentarische Zuwendung auf den Todesfall hin in Form etwa eines Vermächnisses zugunsten der Kläger nicht vor, wie zwischen den Parteien unstreitig ist.

Ein entsprechender Anspruch der Kläger auf Übertragung des Eigentums an dem streitgegenständlichen Grundstück ergibt sich auch nicht aus §§ 1922, 823 Abs. 1 BGB. Insoweit machen die Kläger geltend, habe als Betreuer pflichtwidrig gehandelt und in Wahrnehmung eigener Interessen den Verkauf des Grundstücks an die Kläger verhindert. Dies als zutreffend unterstellt, könnte sich allerdings ein Anspruch der Kläger gegen die Beklagte ergeben, die beerbt hat, so dass eine entsprechende Verbindlichkeit in den Nachlass gefallen sein könnte. Die Haftung eines Betreuers ist grundsätzlich möglich, auch gegenüber Dritten. Die Haftung ist möglich, einmal wegen Verletzung der Aufsichtspflicht, weiter im Rahmen der Sachwalterhaftung sowie im Übrigen mangels Drittwirkung von § 1833 BGB nur nach den allgemeinen Grundsätzen, insbesondere also bei unerlaubter Handlung (hierzu im Einzelnen: Palandt-Diederichsen, 71. Aufl., Einführung vor § 1896, Rn. 17 m. w. N.). Eine unerlaubte Handlung, die im Übrigen zum Schadensersatz in Form des so genannten „negativen Interesses“ führen kann, ist im Falle des jedoch nicht gegeben. Die Kläger machen lediglich unsubstantiiert geltend, habe als Betreuer seine Pflichten gegenüber der betreuten Frau verletzt. Sie tragen hierzu nichts substantiiert vor, ziehen lediglich Schlussfolgerungen, aus der Tatsache, dass seinerzeit schon aufgrund des gemeinschaftlichen Testaments der Eheleute gewusst habe, dass er mit seiner Frau Schlusserbe werde. Das ist lediglich eine Schlussfolgerung. Die durch die Beklagte gemäß Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 7. Mai 2012 vorgetragene Einzelheiten aus der Betreuungsakte zeigen nicht nur, dass sich einer entsprechenden Pflichtverletzung nicht schuldig gemacht hat, sie zeigen im Gegenteil, dass die Pflichten der Betreuten wahrgenommen hat und es im Wesentlichen auch die Verfügungen und Anordnungen der Rechtspflegerin des Amtsgerichts gewesen sind, die dazu geführt haben, dass es nicht zu dem anvisierten Vollzug des Grundstückskaufvertrages gekommen ist. In Wirklichkeit kam es nicht zu dem Kaufvertrag, weil die Voraussetzungen für den Verkauf nicht geschaffen worden waren. An dem Vertragsentwurf war so viel unstimmt und nicht ordnungsgemäß, dass das Grundstück jedenfalls mit dem vorgefertigten Vertragsentwurf nicht verkauft werden konnte. Im Falle einer Interessenkollision hätte von seinem Amt als Betreuer entbunden werden müssen. Die Kläger hätten, die Interessenkollision kennend, beim Amtsgericht auch beantragen können, dass von seinen Pflichten

als Betreuer entbunden wird. Mit Recht weist der Prozessbevollmächtigte der Beklagten auch auf verschiedene Verfügungen der Rechtspflegerin des Amtsgerichts Strausberg hin. Mit Verfügung vom 9. Oktober 2007 hat sie festgehalten, dass es bezüglich der geplanten Kaufvertragsbeurkundung mit den Klägern keine Absprachen mit dem Betreuer gibt. Die Kläger unterhielten ausschließlich den Kontakt zu Frau, wobei sie wussten, dass diese unter Betreuung steht. Auch das Verkehrswertgutachten ist, was unstreitig ist, dem Betreuer lange vorenthalten worden und wurde ihm erst durch das Gericht ausgehändigt. Ein Problem war offensichtlich für das Vormundschaftsgericht, dass es die Angemessenheit des Kaufpreises nicht beurteilen konnte. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass es für die Frage des Zustandekommens oder nicht Zustandekommens des Kaufvertrages nicht maßgeblich auf das Verhalten des Betreuers ankommt, sondern letztlich darauf, ob das Vormundschaftsgericht genehmigt oder nicht. Insoweit ist auch die Ursächlichkeit des Verhaltens des dafür, dass es nicht zum Kaufvertragsabschluss kam, nicht erwiesen. Das Vormundschaftsgericht hat in eigener und selbstständiger Verantwortung zu prüfen, ob es das Grundstücksgeschäft genehmigen wollte.

Die Klage hat auch mit dem Feststellungsantrag keinen Erfolg. Insoweit fehlt es, wie bereits ausgeführt, bereits an rechtswidrigen Eingriffen des Im Übrigen fehlt das Feststellungsinteresse zumindest, soweit festgestellt werden soll, dass die Beklagte für die den Klägern bereits entstandenen Schäden einstehen soll. Bereits entstandene Schäden können beziffert werden. Ob noch weitere Schäden entstehen, ist nicht ersichtlich.

Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 91 Abs. 1 ZPO abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

Streitwert: 32.000,00 € (1.000,00 € für den Feststellungsantrag).

.....