

Wiss. Mit. Jannes Drechsler, M. Sc., und Wiss. Mit. Paul Harenberg, Frankfurt a. M.\*

## „Auf der Erde, das Glück der Pferde?“

THEMATIK	BGB AT, Sachmängelrecht, Zivilprozessrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

### ■ SACHVERHALT

Die verheirateten Rechtsanwälte F und M (F/M) aus Oldenburg sind leidenschaftliche Pferdesportler und träumen seit langem von einem gemeinsamen Gehöft auf dem Land. Ganz besonders kommt es ihnen darauf an, dass das Grundstück über genügend Raum zur Errichtung einer Unterbringungsmöglichkeit für mindestens zwei Pferde verfügt.

F/M werden schließlich über eine Anzeige des Maklers Z auf ein Grundstück (Flurstück 107/16) in der niedersächsischen Gemeinde Ritterhude aufmerksam. Von dem in der Anzeige veröffentlichten Verkaufsexposé ist das Ehepaar besonders begeistert. Dort heißt es:

„Es besteht die Erlaubnis, zwei bis drei Pferdeboxen auf dem hinteren Grundstücksteil zu errichten.“

Tatsächlich besteht eine solche Erlaubnis nicht. Die Eigentümerin des Grundstücks, die X-KG mit Sitz in Hannover, die den Z mit der Schaltung der Anzeige beauftragt hatte, stützt die von ihr autorisierte Aussage in dem Verkaufsexposé lediglich auf vereinzelte, aus der Bauakte des Grundstücks hervorgehende Indizien dafür, dass eine Bebauung mit Pferdeboxen bauordnungsrechtlich zulässig ist. Dass eine Bebauung tatsächlich nicht zulässig ist und dass dies einen Sachmangel darstellen könnte, halten die Gesellschafter der X-KG für gut möglich.

Nach Lektüre des Exposés kontaktieren F/M umgehend die X-KG. Nach kurzen Vertragsverhandlungen, die teilweise auch Z im Namen der X-KG mit F/M führt, und mehreren Besichtigungsterminen, bei denen F/M jeweils in Reithosen erscheinen und Vertretern der X-KG mehrfach von der Erheblichkeit der Erlaubnis zur Errichtung von Pferdeboxen für ihre Kaufentscheidung berichten, vereinbaren das Ehepaar und die X-KG zwecks Unterzeichnung eines Grundstückskaufvertrages einen Termin beim Notar N.

Auf dem Weg zu dem Termin werden F/M in einen Verkehrsunfall verwickelt, wobei ihr Fahrzeug fahruntüchtig wird. Um den Kaufvertragsschluss nicht zu verzögern, wenden sie sich telefonisch an ihren vierzehnjährigen Neffen S, der sich zu diesem Zeitpunkt in der Nähe des Notarbüros befindet. Da S in die Planungen von F/M eingeweiht ist, bitten sie ihn, den Termin stellvertretend für sie wahrzunehmen und die zum Kauf des Grundstücks von der X-KG erforderlichen Erklärungen abzugeben. Gegen den nachdrücklichen und endgültigen Protest seiner Eltern erklärt sich S zur Wahrnehmung des Termins bereit.

Vor dem Notar erscheinen am 21.11.2019 zur vereinbarten Uhrzeit der S und für die X-KG deren Komplementär K. Sodann schließen S im Namen von F/M, und K im Namen der X-KG einen notariell beurkundeten Vertrag über den Verkauf des Grundstücks an das Ehepaar F/M zum Preis von 1.200.000 EUR. Unbemerkt bleibt zunächst, dass S und K das Grundstück bei dem Notar versehentlich falsch bezeichnen – anstatt des eigentlich übereinstimmend gemeinten Grundstücks (Flurstück 107/16) wird ein anderes, ebenfalls im Eigentum der X-KG stehendes Grundstück (Flurstück 117/16) in der Vertragsurkunde als Verkaufsgegenstand ausgewiesen. Darüber hinaus werden folgende zwischen den Parteien ausgehandelte Regelungen in den Vertrag aufgenommen:

#### § 5.1

„Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen.“

#### § 5.2

„Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung gehört nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundstücks.“

\* Die Autoren sind wissenschaftliche Mitarbeiter an der Professur für Bürgerliches Recht, Handels- und Wirtschaftsrecht und Rechtstheorie (Prof. Dr. Tobias Tröger, LL.M. [Harvard]) an der Goethe-Universität Frankfurt. Der Fall wurde in leicht abgewandelter Form im Wintersemester 2019/20 im Universitätsrepetitorium der Goethe-Universität Frankfurt gestellt. Die Autoren danken Herrn Priv.-Doz. Dr. Christoph Andreas Weber, der im Wintersemester 2019/20 die Professur vertreten hat, für wertvolle Hinweise bei der Erstellung des Manuskripts.

Kurz nach der Vertragsunterzeichnung erreichen F/M das Büro des N, wo der Notar sogleich die Auflassungserklärungen der Eheleute und des K – nun unter korrekter Bezeichnung des Grundstücks – entgegennimmt und auch beurkundet. Am selben Tag zahlen F/M 1.200.000 EUR an die X-KG. Einige Tage später werden F/M als Miteigentümer des Grundstücks (Flurstück 107/16) im Grundbuch eingetragen.

Nach wenigen Monaten vergeht F/M die Freude über das neue Eigenheim: Verärgert ist das Ehepaar, als es erfährt, dass zu keinem Zeitpunkt eine Baugenehmigung für die Errichtung von Pferdeboxen existierte und eine Bebauung auch nicht genehmigungsfähig ist. F/M erklären daher gegenüber dem K den Rücktritt vom Kaufvertrag und fordern Rückzahlung der 1.200.000 EUR. K will von einer Rückabwicklung dagegen nichts wissen.

Nach fruchtlosen Verhandlungen erhebt die F sowohl im eigenen Namen als auch im Namen des M – der die F zuvor zur Geltendmachung seiner Ansprüche gegen die X-KG aus dem Kaufvertrag ermächtigt hatte – beim Amtsgericht Hannover Klage gegen die X-KG gerichtet auf Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 1.200.000 EUR an M und sich selbst Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück. Im Termin zur mündlichen Verhandlung erörtern die Parteien die Sach- und Rechtslage in der Hauptsache, nachdem F den Antrag aus ihrer Klageschrift gestellt und K für die X-KG Klageabweisung beantragt hat. Eine ordnungsgemäße Belehrung nach § 504 ZPO erfolgte zu Beginn des Termins.

**Frage 1:** Prüfen Sie die Erfolgsaussichten der Klage.

**Frage 2:** Welchem zivilprozessualen Zweck könnte es dienen, dass M nicht selbst als klagende Partei auftritt? Wie könnte die beklagte Partei auf ein solches Vorgehen ihrerseits prozessual zweckmäßig reagieren?

**Bearbeitervermerk:** Es ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen im Zweifel hilfsgutachterlich einzugehen. Bereicherungsrechtliche Ansprüche sind nicht zu prüfen.