

Professor Dr. Eva Feldmann, Iserlohn \*

**„Der arglistige Ehemann“**

THEMATIK	Kaufrecht (Gewährleistung), Anfechtung, c.i.c., Konkurrenzen, Schadensersatz
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittelschwer
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Unkommentierte Gesetzestexte BGB + StGB

**■ SACHVERHALT**

F ist Eigentümerin eines Campingplatzes in Dortmund. Der Campingplatz besteht aus 30 Stellplätzen für Wohnwagen und Wohnmobile, 30 Mobilheimen sowie Plätzen für Zelte. Anderweitiges Vermögen besitzt sie nicht. F hatte vor einigen Jahren das Grundstück von dem Voreigentümer E erworben.

Die aufgestellten Mobilheime sind sämtlich baurechtlich nicht genehmigt und auch nach dem einschlägigen Landesrecht nicht genehmigungsfähig. Bisher war die zuständige Baubehörde allerdings nicht eingeschritten. F selbst wusste dies nicht. Sie hatte sich hierbei auf die Aussagen ihres Ehemannes M verlassen, der das Objekt schon für den Voreigentümer in seiner Rolle als Grundstücksverwalter verwaltet hatte.

M wusste von dem Fehlen der Genehmigung. Er hatte mit dem zuständigen Bauordnungsamt schon zwei Ortsbegehungen durchgeführt und verschiedene Gespräche geführt. Seine Ehefrau F hatte er hierüber nicht informiert.

Im Dezember 2014 beschloss F den Campingplatz zu verkaufen und von dem Geld lieber ein Café in sonnigen Gefilden zu eröffnen. Sie verhandelte über den Verkauf mehrfach mit dem Interessenten A, der das Grundstück unbedingt erwerben wollte. M war dies bekannt. Er war aber an den Gesprächen nicht beteiligt. Anfang Januar 2015 wurde sodann zwischen F und A unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung ein notarieller Kaufvertrag geschlossen. Der Kaufpreis betrug 5.000.000 EUR.

In dem Kaufvertrag fand sich der Passus, dass der F wesentliche Mängel nicht bekannt seien. Bei dem Notartermin begleitete M seine Ehefrau F. In dem Vertrag war auch eine Klausel enthalten, dass M dem Vertrag zustimmt. Aus diesem Grund unterzeichnete auch M den Vertrag.

In der Folgewoche wurde der Campingplatz von F dem A übergeben. Die Eintragung des A im Grundbuch erfolgte noch nicht. A überwies den Kaufpreis auf das Konto der F, die umgehend nach Palma de Mallorca verzog.

A plant den Campingplatz möglichst kurzfristig umfassend zu sanieren, um direkt erfolgreich in die touristenträchtige Sommersaison starten zu können. Hierzu beauftragt er einen Architekten mit der Planung eines Restaurants sowie des Ausbaus der Mobilheime. Er wendet sich sodann an das zuständige Bauordnungsamt, um die Vorhaben zu besprechen. Dort erfährt er von den fehlenden Genehmigungen.

Erbost ficht A gegenüber F mit Schreiben vom 10.2.2015 den geschlossenen Kaufvertrag an. Er möchte zum einen den gezahlten Kaufpreis zurückbekommen. Daneben ist er der Ansicht, dass ihm auch die entstandenen Architektenkosten für die bereits beauftragten Planungen in Höhe von 10.000 EUR ersetzt werden müssten.

Hat A gegen F und M irgendwelche Ansprüche?