LG Landshut, Endurteil v. 19.08.2021 – 81 O 305/21

Titel:

Schadensersatzanspruch, Kaufpreis, Mieter, Familie, Beschaffenheitsvereinbarung, Streitwert, Grundbuch, Kaufpreiszahlung, Zeitpunkt, Leistung, Klage, Schaden, Miete, Beweisaufnahme, Kosten des Rechtsstreits, Rechte Dritter, keinen Erfolg, Sachmangel, Mangelgewährleistung, Kenntnis des Mangels, Vermietung des Objekts, Nebenforderung, Rechtsmangel, Beweislast, Zeugenaussagen, Vermietungsproblematik

Schlagworte:

Schadensersatzanspruch, Kaufpreis, Mieter, Familie, Beschaffenheitsvereinbarung, Streitwert, Grundbuch, Kaufpreiszahlung, Zeitpunkt, Leistung, Klage, Schaden, Miete, Beweisaufnahme, Kosten des Rechtsstreits, Rechte Dritter, keinen Erfolg, Sachmangel, Mangelgewährleistung, Kenntnis des Mangels, Vermietung des Objekts, Nebenforderung, Rechtsmangel, Beweislast, Zeugenaussagen, Vermietungsproblematik

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Entscheidung vom 02.03.2023 – 29 U 6736/21

BGH, Beschluss vom 28.09.2023 – V ZR 82/23

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

III. Das Urteil ist gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

IV. Der Streitwert des Rechtsstreits beträgt 278.773,58 €.

Tatbestand

1
Die Klägerin macht Schadensersatzansprüche wegen mangelhafter Erfüllung eines Kaufvertrages über eine Immobilie geltend.

2
Mit notariellem Kaufvertrag vom 26.01.2017 erwarb die Klägerin das Grundstück in der … Straße .. und .. in M. (Flurnummer .. im Grundbuch des Amtsgerichts F., Blatt 5067) von den Beklagten zu einem Kaufpreis von 800.000,00 €.

3
Gemäß § 4 Ziff. 3 des Kaufvertrages war der Kaufpreis 10 Tage nach Fälligkeitsmitteilung fällig, nicht aber vor dem 31.07.2017.

4
In § 5 Abs. 1 des notariellen Kaufvertrages war geregelt, dass Besitz, Nutzen und Lasten ab vollständiger Kaufpreiszahlung auf die Käufer übergehen. In § 5 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrages war geregelt, dass der Vertragsgegenstand nach Angabe des Verkäufers nicht verpachtet oder in sonstiger Weise an Dritte zur Nutzung überlassen ist. In § 6 Ziff. 3 desselben Vertrages war vereinbart, dass der Verkäufer für den ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang haftet.

5
Die Klägerin wollte das Bestandsgebäude auf dem erworbenen Grundstück abreißen lassen und das Grundstück mit Wohnungen bebauen. Dies war den Beklagten bekannt. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt am 07.08.2017.

6

Das streitgegenständliche Gebäude wurde von einer Familie Ü. bewohnt, an die das Gebäude bis April 2017 befristet vermietet war. Nachdem die Klägerin die Familie Ü. erfolglos zur Räumung aufgefordert hatte, ließ die Klägerin die Beklagten über ihre Prozessbevollmächtigten auffordern, bis spätestens 28.08.2017 dafür zu sorgen, dass das streitgegenständliche Anwesen geräumt ist.

7
Der Beklagte zu 1) führte aufgrund einer am 11.05.2017 eingereichten Klage unter dem Aktenzeichen 14 C 509/17 einen Räumungsrechtsstreit gegen die Familie Ü. vor dem Amtsgericht F.; dieser Rechtsstreit wurde am 17.10.2017 mit einem Räumungsvergleich beendet. Die Familie Ü. verpflichtete sich vergleichsweise zur Räumung des streitgegenständlichen Anwesens, sobald Ersatzwohnraum gefunden werde; der Vermieter verpflichtete sich, bei der Suche nach Ersatzwohnraum zu helfen.

8
Die Beklagten verwiesen die Klägerin auf den geschlossenen Räumungsvergleich. Mit Schreiben vom 13.11.2017 forderte die Klägerin die Familie Ü. unter Hinweis auf den Beginn der Abrissarbeiten am 20.11.2017 zur Räumung auf. Die Familie Ü. ließ über ein anwaltliches Schreiben mitteilen, dass mit den Beklagten ein wirksames Mietverhältnis geschlossen worden sei. Die Klägerin einigte sich mit der Familie Ü. dahin, dass die Klägerin der Familie Ü. für 12 Monate Ersatzwohnraum zur Verfügung stellt, für die die Familie Ü. einen Unkostenbeitrag in Höhe von 500,00 € monatlich entrichtet. Die Familie Ü. zog am 28.02.2018 aus dem streitgegenständlichen Anwesen aus. Die Familie Ü. zog ein Jahr später, am 28.02.2019, absprachewidrig weder aus der Ersatzwohnung aus noch zahlte sie die vereinbarte Miete, so dass es zu einem Räumungsrechtsstreit zwischen der Klägerin und der Familie Ü. hinsichtlich der Ersatzwohnung kam. Die Bauarbeiten am streitgegenständlichen Anwesen konnten erst im März 2018 beginnen.

9
Die Klägerin behauptet, die Baugenehmigung für das streitgegenständliche Anwesen liege seit Mai 2015 vor. Im Juli 2017 sei der Beginn der Bauarbeiten vorgesehen gewesen. Die ersten Kaufverträge für die zu bauenden Wohnungen seien im April 2017 geschlossen worden; als Fertigstellungsdatum sei mit den Käufern der 31.07. bzw. der 31.08.2018 vereinbart worden. Erstmals habe die Klägerin im Juli 2017 anlässlich einer Besichtigung durch Kaufinteressenten und Mitarbeiter der Klägerin festgestellt, dass das baufällige Anwesen auf dem streitgegenständlichen Grundstück von der Familie Ü. – zwei Erwachsene und vier Kinder – bewohnt werde.

10
Die Klägerin möchte von den Beklagten den Schaden ersetzt erhalten, der ihr durch die Verzögerung wegen der Räumung der Familie Ü. entstanden ist. Dieser Schaden setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

● Zinszahlungen in Höhe von 9.672,57 € für die Finanzierung des Bauträgerobjekts

● zusätzliche Zinsen in Höhe von 6.535,08 € dadurch, dass sich die Rohbauarbeiten von geplanten vier auf acht Monate erstreckten

● Kosten für Instandhaltung und Allgemeinkosten in Höhe von 5.115,00 €, weil die Übertragung der Grundstücke nicht im August 2018 erfolgen konnte

● Bereitstellungszinsen in Höhe von 39.459,00 €, die die Klägerin ihren Käufern erstatten musste (ab September 2018)

● Mieten in Höhe von 98.900,00 €, die die Klägerin den Käufern erstatten musste

● Kosten für die Ersatzwohnraumbeschaffung der Familie Ü. in Höhe von 33.381,83 €

● erhöhte Baukosten in Höhe von 220.000,00 € durch Neubeauftragung von Firmen wegen schlechter Verhandlungsposition

● erhöhte Baukosten durch Bauverzug in Höhe von 48.579,81 € (4,1% Baukostensteigerung).

11
Mit der Klage macht die Klägerin aus der Schadensposition „erhöhte Baukosten“ nur einen Teilbetrag von 85.000,00 € geltend. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Beklagten die Bewohnung der Immobilie durch

die Familie Ü. arglistig verschwiegen hätte und der Klägerin deshalb zum Ersatz des durch die Räumung der Familie Ü. entstandenen Schadens verpflichtet seien.

12
In der Vereinbarung unter § 5 des Kaufvertrags sei eine Beschaffenheitsvereinbarung dahin zu sehen, dass das streitgegenständliche Objekt zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses nicht an Dritte verpachtet sei.

13
Die Klägerin beantragt,

I. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klagepartei einen Betrag in Höhe von 278.773,58 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 01.11.2020 zu bezahlen.

II. Die beklagten Parteien werden weiter gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin außergerichtlich angefallene Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 3.601,68 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 01.11.2020 zu bezahlen.

14
Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

15
Die Beklagten behaupten, dass der Umstand, dass das streitgegenständliche Gebäude bis April 2017 an die Familie Ü. vermietet sei und ggfls. gegen diese ein Räumungsrechtsstreit geführt werden müsste, dem Geschäftsführer der Klägerin vor Kaufvertragsschluss bekannt gewesen sei. Die Vermietung sei auch der Grund dafür gewesen, dass der Beklagte zu 1) bereit war, das Haus für 800.000,00 € statt für ursprünglich 900.000,00 € zu verkaufen. Dass im Kaufvertrag in § 5 eine andere Regelung enthalten sei, sei den Beklagten nicht aufgefallen, auch, weil sie im vorhinein keinen Entwurf des Kaufvertrages durch den Notar erhalten hätten. Zwischen dem Geschäftsführer der Klägerin und dem Beklagten zu 1) sei vereinbart worden, dass der Beklagte zu 1) die Räumungsklage gegen die Mieter erheben solle. Es sei weiter vereinbart worden, dass der Beklagte zu 1) für die Kosten des Räumungsrechtsstreites aufkommen solle. Der Räumungsrechtsstreit sei vom Beklagten zu 1) anschließend in enger Abstimmung mit dem Geschäftsführer der Klägerin geführt worden.

16
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen A. B. und Dr. P.. Für den Inhalt ihrer Aussagen wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.07.2021 Bezug genommen.

17
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.07.2021 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18
Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

I.

19
Der Klägerin steht für ihren Schadensersatzanspruch keine Anspruchsgrundlage zu. Die Klägerin kann den behaupteten Schadensersatzanspruch insbesondere nicht auf die Rechtsgrundlage der §§ 434, 435, 437 Nr. 3, 440, 280 BGB stützen.

20
1. Zwar bestand zwischen den Parteien ein wirksamer Kaufvertrag über das streitgegenständliche Grundstück (notarieller Kaufvertrag vom 26.01.2017, Anlage K 1).

21
2. Auch kann das Bestehen eines Mietvertrages über die Kaufsache, auf das sich der Mieter gem. § 566 BGB auch gegenüber dem neuen Eigentümer berufen kann, einen Rechtsmangel im Sinne des § 435 BGB

darstellen (BGH, DNotZ 1992, 655). Vorliegend ist zwischen den Parteien allerdings unstreitig, dass das Mietverhältnis zwischen den Beklagten und der Familie Ü. nur befristet bis zum 30.04.2017 abgeschlossen war. Zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs im August Juli 2017, auf den es gem. § 435 Abs. 1 BGB für die Rechtsmängelhaftung ankommt (vgl. Palandt 80. Aufl. 2021, Rn. 7 zu § 435 BGB), war das Mietverhältnis mit der Familie Ü. bereits beendet. Die Familie Ü. hatte gegenüber der neuen Eigentümerin, der Klägerin, keine obligatorischen Besitzrechte mehr. Zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nach vollständiger Kaufpreiszahlung bestanden daher keine Rechte Dritter an der Kaufsache mehr. Dass die Familie Ü. trotz des Endes des Mietverhältnisses das Anwesen nicht freiwillig verlassen hat, führt nicht zum Bestehen eines Rechtsmangels, weil Rechte Dritter Eigentumsübergang gerade nicht mehr bestanden.

22
3. Zwar könnte der Umstand, dass die Immobilie durch Dritte besetzt war, einen Sachmangel darstellen. Die Klägerin konnte aber nicht zur Überzeugung des Gerichts nachweisen, dass hinsichtlich des Kaufobjekts vereinbart war, dass das Anwesen nicht durch Dritte bewohnt wird.

23
Eine solche Beschaffenheitsvereinbarung wird vorliegend durch die Regelung in § 5 Abs. 2 des Kaufvertrages zwar nahegelegt, wonach der Vertragsgegenstand nach Angabe des Verkäufers nicht verpachtet oder in sonstiger Weise an Dritte zur Nutzung überlassen sei. Allerdings haben die Beklagten substantiiert bestritten, dass eine solche Vereinbarung getroffen worden sei. Vielmehr habe – so der Vortrag der Beklagtenpartei – der Geschäftsführer der Klägerin von Anfang gewusst, dass das streitgegenständliche Anwesen befristet an die Familie Ü. vermietet sei und die Möglichkeit bestehe, dass die Familie Ü. trotz Ablauf des Mietvertrages nicht freiwillig ausziehen werde. Der Klägerin ist es nicht gelungen, zu beweisen, dass eine solche Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wurde. Vielmehr ist das Gericht aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme davon überzeugt, dass dem Geschäftsführer der Klägerin die Existenz der Familie Ü. als befristete Mieter, die möglicherweise nicht freiwillig ausziehen werden, schon lange vor Abschluss des Kaufvertrages vom 26.01.2017 bekannt war.

24
Dafür spricht nach Ansicht des Gerichts bereits, dass sich die Klägerin ausschließlich auf die vertragliche Klausel unter § 5 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrages stützt. Die Klägerin trägt nicht vor, wann, wo und bei welcher Gelegenheit die Parteien verabredet hätten, dass das Anwesen unbewohnt ist. Das ist angesichts der unstreitigen Genese der Vertragsverhandlungen, die sich seit dem Jahr 2014, also über mehr als 2 Jahre hinzogen, nicht nachvollziehbar. Nach dem klägerischen schriftsätzlichen Vortrag ergäbe sich die mangelnde Vermietung (nur) aus der Klausel im notariellen Vertrag. Bei einem Grundstückskaufvertrag, dessen Modalitäten einschließlich des Kaufpreises jahrelang verhandelt werden, ist aber nicht nachvollziehbar, dass über ein wesentliches Detail, nämlich, ob das Objekt frei, vermietet oder bewohnt ist, erstmals im Rahmen des Notartermins gesprochen wird. Erst, nachdem das Gericht in der mündlichen Verhandlung vom 15.07.2021 auf diese Ungereimtheit hingewiesen hatte, gab der Geschäftsführer der Klägerin an, dass auch vor dem Notartermin über die Nichtvermietung gesprochen worden sei. Selbst zu diesem Zeitpunkt wurde der Vortrag hierzu nicht konkretisiert.

25
Diese Angaben werden nach Ansicht des Gerichts aber durch die Aussagen der Zeugen B. und Dr. P. widerlegt. Dr. P., der frühere anwaltliche Vertreter des Beklagten zu 1), hat angegeben, dass es 2014/2015 bereits einen Termin zwischen dem Geschäftsführer der Klägerin und dem Beklagten zu 1) gegeben habe, an dem er anwesend war, bei dem man sich mit der Familie Ü. treffen wollte, um mit ihr die Modalitäten des Auszugs und der Räumung zu besprechen. Obwohl der Termin fest vereinbart gewesen sei, hätten sich der Geschäftsführer der Klägerin, der Beklagte zu 1) und er umsonst zum Grundstück begeben, weil die Ü.`s nicht erschienen seien. Der Zeuge Dr. P. hat ferner angegeben, im Rahmen eines Telefongesprächs über Lautsprecher noch im Jahr 2016 mit dem Geschäftsführer der Klägerin besprochen zu haben, wann das Mietverhältnis ende und was zu machen sei, wenn die Mieter nicht freiwillig auszögen. Er konnte sich noch erinnern, dass dieses Telefongespräch über Lautsprecher in der Weihnachtszeit 2016 stattgefunden hatte. Diese Aussage wurde durch die Aussage des Zeugen B. bestätigt. Dieser hat ebenfalls angegeben, bei dem Gespräch mit dem Beklagten zu 1) und dem Geschäftsführer der Klägerin der Vorweihnachtszeit 2016 dabei gewesen zu sein und hat bestätigt, dass dabei auch die Frage der Vermietung an die Ü.`s und die Möglichkeiten, diese zum Auszug zu motivieren, besprochen wurden. Der Zeuge B. hat zudem angegeben, dass die Vermietung an die Ü.`s bei den Verhandlungen zwischen den Parteien über den Kaufpreis eine

große Rolle gespielt habe und der Beklagte zu 1) nur wegen der Vermietungsproblematik von seiner eigentlichen Kaufpreisvorstellung von 900.000,00 € nach unten abgerückt sei. Aus den Aussagen der Zeugen

26
Dr. P. und B. geht daher eindeutig hervor, dass dem Geschäftsführer der Klägerin bereits lange vor dem Kaufvertragsschluss nicht nur bekannt war, dass das Anwesen derzeit an Dritte vermietet war, sondern auch, dass es mit deren freiwilligem Auszug Probleme geben könnte. Anhaltspunkte dafür, dass die Zeugen Dr. P. und B. nicht die Wahrheit sagen, sind nicht ersichtlich. Beide sind keine engen Vertrauten des Beklagten zu 1), sondern Bekannte bzw. stehen wie Dr. P. in beruflichem Kontakt zum Beklagten zu 1). Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund sie übereinstimmend falsche Angaben zugunsten der Beklagten machen sollten. Sie selbst haben am Ausgang des Rechtsstreits jedenfalls kein eigenes Interesse. Die Angaben von Dr. P. – etwa zum Abschluss eines widerruflichen Vergleichs – im Räumungsrechtsstreit mit den Ü.`s sind auch im Übrigen nachvollziehbar und plausibel. Insbesondere ist der Umstand, dass der Räumungsvergleich erst noch durch die Klägerin gebilligt werden sollte, ein nachvollziehbarer Grund für den Abschluss eines widerruflichen Vergleichs. Auch in Bezug auf den Zeugen B. sprechen keinerlei objektive Anhaltspunkte gegen die Glaubhaftigkeit seiner Aussage. Vielmehr konnte er, soweit er sich an Details erinnern konnte, wie etwa des Zeitpunkts des Gesprächs mit dem Geschäftsführer der Klägerin, seine Erinnerung nachvollziehbar begründen. Soweit die Klägerin die Aussagen der Zeugen Dr. P. und B. u.a. deswegen für nicht glaubhaft erachtet, weil es keinen Grund gegeben habe, warum sich die Klägerin mit einer Räumungsklage oder deren Kosten beschäftigen sollte, wenn das Abrisshaus gemäß Notarvertrag nicht an Dritte überlassen ist, ist die Einschätzung der Klägerin bereits deshalb nicht überzeugend, weil die von Dr. P. und dem Zeugen B. berichteten Gespräche im Dezember 2016 zeitlich vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags im Januar 2017 stattgefunden haben. Zu diesem Zeitpunkt existierte noch kein Notarvertrag mit Klauseln zur Vermietung des Objekts. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wie ein später geschlossener Kaufvertrag den Gesprächsinhalt früher stattfindender Gespräche hätte beeinflussen können. Die Aussagen der Zeugen Dr. P. und B. werden auch nicht durch die Aussagen der Zeugin A. widerlegt. Auch die Aussagen der Zeugin A. wertet das Gericht als glaubhaft. Bei den Verhandlungen und Gesprächen zwischen den Parteien war die Zeugin nie zugegen, so dass sie zu deren Verlauf und Gesprächsinhalt nichts beitragen konnte. Dass die Zeugin A. im März 2017 von der Anwesenheit des Herrn Ü. überrascht und erschrocken war, weil sie das Gebäude für leerstehend gehalten hat, bezweifelt das Gericht nicht. Das sagt aber nichts darüber, ob die Information über die Existenz von Mietern im März 2017 auch für den Geschäftsführer der Klägerin neu war. Die Zeugin A. hat dies nur angenommen, weil ihr von einem Mietverhältnis nichts gesagt worden war und der Geschäftsführer der Klägerin nach ihrer Unterrichtung nicht zu erkennen gegeben hatte, dass er von der Familie Ü. bereits wusste. Daraus kann aber nicht der Schluss gezogen werden, der Geschäftsführer der Klägerin habe erstmals durch den Anruf der Zeugin A. von der Vermietung erfahren. Der Geschäftsführer der Klägerin kann es auch nicht für erforderlich gehalten haben, die Zeugin mit dieser Information zu versorgen, weil sie auf ihren Aufgabenbereich letztlich keinen Einfluss hatte. Dass der Geschäftsführer der Klägerin nach dem Eindruck der Zeugin von der Information der Vermietung ebenfalls überrascht war, ist lediglich ein subjektiver Eindruck, zumal in einem Telefongespräch, der nichts darüber aussagt, ob der Geschäftsführer der Klägerin bereits von der Vermietung wusste. Dass die Zeugin A. – ihrer Aussage zufolge – trotz der Kenntnis von der Vermietung so weitermachen sollte wie bisher – also potentiellen Kunden das Grundstück zeigen und die Kaufverträge mit den Interessenten vorbereiten – spricht nach Ansicht des Gerichts eher dafür, dass dem Geschäftsführer der Klägerin die Vermietung bereits vorher bewusst war. Andernfalls hätte doch nahegelegen, den Abverkauf zunächst zu stoppen, die beabsichtigten Fertigstellungstermine zu überdenken und sich vor der verbindlichen Veräußerung der zu erbauenden Wohnungen davon zu überzeugen, dass das Bestandsgebäude fristgerecht abgerissen und der Neubau fristgerecht beginnen kann. Laut der Aussage von Frau A. fuhr die Klägerin aber auch nach dem Termin vom März 2017 mit den Verkaufsverhandlungen unbeirrt fort. Die Fertigstellungstermine in den Kaufverträgen mit den Kunden, von denen die Klägerin behauptet, sie beruhten auf der ursprünglichen Bauablaufkalkulation, wonach im Juli 2017 mit den Bauarbeiten begonnen werden sollte, wurden ersichtlich erst im April 2017, also nach der klägerseits behaupteten Erlangung der Kenntnis der Klägerin im März 2017 von der Existenz der ggf. zu räumenden Mieter, vereinbart. Die Kenntnis von der Bewohnung des streitgegenständlichen Objekts hat auf die konkrete Vertragsgestaltung der Kaufverträge mit den Wohnungsinteressenten daher keinen Einfluss gehabt. Auch dieser Umstand spricht dafür, dass die Klägerin in Person ihres Geschäftsführers von der

Bewohnung des Objekts bereits wusste, aber durch Stellung von Ersatzwohnraum hoffte, das Problem zeitnah lösen zu können.

27
Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme, insbesondere der glaubhaften Angaben der Zeugen Dr. P. und B., ist das Gericht davon überzeugt, dass der Klägerin in Person ihres Geschäftsführers bereits vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages im Januar 2017 bekannt war, dass das Anwesen durch die türkische Familie Ü. bewohnt wird und angesichts deren sonstiger Obdachlosigkeit die Gefahr besteht, dass sie trotz Ablauf des Mietverhältnisses nicht freiwillig ausziehen wird.

28
Bei dieser Sachlage kann keine Beschaffenheitsvereinbarung zwischen den Parteien dahin getroffen worden sein, dass das streitgegenständliche Einfamilienhaus leer steht.

29
Soweit die Klägerin meint, es sei irrelevant, ob der Geschäftsführer der Klägerin im Jahr 2014 oder 2016 von der Existenz der Familie Ü. als befristete Mieter wusste, weil es maßgeblich nur darauf ankomme, ob die streitgegenständliche Immobilie am Tag der Beurkundung des Kaufvertrags vermietet gewesen sei, teil das Gericht diese Ansicht nicht. Denn wenn der Geschäftsführer der Klägerin im Dezember 2016 wusste, dass mit der Familie Ü. ein Mietvertrag besteht, der bis Ende April 2017 läuft und dass die Gefahr besteht, dass die Familie bei Ende des Mietvertrages nicht freiwillig auszieht, dann wusste er damit automatisch auch, dass das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Beurkundung am 26.01.2017 noch besteht und das Anwesen nach wie vor von der Familie Ü. bewohnt ist. Diese Kenntnis steht einer Beschaffenheitsvereinbarung über das Gegenteil entgegen.

30
4. Das streitgegenständliche Kaufobjekt leidet auch nicht deshalb an einem Sachmangel, weil es sich nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet (§ 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB). Zwar war den Beklagten bekannt, dass das Bestandsgebäude abgerissen werden sollte und die Klägerin das Grundstück mit Wohnungen bebauen wollte. Allein die Bewohnung des Hauses durch die Ü.`s trotz abgelaufenen Mietvertrages hindert aber die Eignung des Kaufobjekts zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck nicht. Insbesondere konnten und mussten die Beklagten nicht davon ausgehen, dass die Klägerin mit dem Abriss und Neubau sofort starten wollte, zumal sich die Verhandlungen zwischen den Parteien über den Verkauf des Objektes schon mehrere Jahre hinzogen.

31
Selbst wenn vorliegend von einem Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB auszugehen wäre, wären Mangelgewährleistungsrechte aber wegen der Kenntnis des Geschäftsführers der Klägerin von dem Mangel (§ 166 Abs. 1 BGB) gem. § 442 Abs. 1 S. 1 BGB (s.o. unter 3.) ausgeschlossen.

32
Die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch aus §§ 437 Nr. 3, 440, 280 BGB liegen daher nicht vor.

II.

33
Andere Anspruchsgrundlagen für den Schadensersatzanspruch der Klägerin sind vorliegend nicht ersichtlich. § 823 Abs. 2 i.V.m. § 263 StGB oder § 826 BGB kommen als Anspruchsgrundlagen nicht in Betracht, weil zur Überzeugung des Gerichts feststeht, dass die Klägerin durch den Beklagten zu 1) über die Vermietung des Objekts unterrichtet worden war. Ein vorsätzliches Verschweigen dieses Umstands, das Voraussetzung für deliktische Ansprüche wäre, steht damit nicht fest.

34
Die Klage war daher mangels Anspruchsgrundlage für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch abzuweisen.

III.

35

Die Nebenforderung auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten teilt das Schicksal der Hauptforderung. Mangels Schadensersatzanspruchs besteht auch kein Anspruch auf Erstattung dieser Kosten.

IV. Nebenentscheidungen:

36
1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

37
2. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1 u. 2 ZPO.

38
3. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 48 GKG i.V.m. § 3 ZPO.