



Folge 89 | Doppelmord – Who Cares?!

Nach dem Beschluss: LG Coburg, 06.10.2020, Az. 11 O 92/20

Besprochen von: Elisabeth Wondracek & Moritz Hörnig

Sachverhalt

Die K ist bereits seit einiger Zeit auf der Suche nach einem neuen Eigenheim. In der hiesigen Maklerzeitung ihres Wohnorts D stößt sie auf das Angebot der B, welche ihr ehemaliges Wohnhaus zu einem Schnäppchenpreis von 230.000€ zum Verkauf anbietet. B selbst hat in diesem Haus von 2004 bis 2015 gewohnt. Die K schließt 2018 mit der B einen notariellen Kaufvertrag über das von der B angebotene Wohnanwesen zum geforderten Kaufpreis von 230.000€ zur Eigennutzung, überweist den Kaufpreis und zieht gleich darauf ein. Durch ihre Arbeit in einer lokalen Zeitung erfährt sie beim Durchstöbern des Archivs, dass sich in eben jenem Haus 1998 ein Doppelmord ereignet hat, dessen Opfer eine junge Mutter und ihr Kind waren. Die K ist entsetzt: Hätte sie zuvor von dieser sie „psychisch belastenden“ Begebenheit gewusst, hätte sie den Kaufvertrag nicht abgeschlossen.

B hingegen ist darüber sehr verwundert. Auch sie habe erst zwei Jahre nach dem Kauf des Anwesens von der tragischen Geschichte des Wohnhauses erfahren. Ihr hätte dies in all den Jahren nichts ausgemacht. Zudem hätte sie keine Verpflichtung dazu gehabt, die K über so weit zurückliegende Ereignisse aufzuklären.

Über ihren Anwalt erklärt die K im Jahr 2019 die Anfechtung des Kaufvertrags. Kann K von B Rückzahlung des Kaufpreises verlangen?

A. Anspruch der K auf Rückzahlung des Kaufpreises gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB

K könnte gegen B einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB haben.

I. Anspruch Entstanden

Der Anspruch müsste zunächst entstanden sein.

1. Etwas erlangt

B müsste etwas i.S.d. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB erlangt haben. Das erlangte Etwas kann dabei jeder vermögenswerte Vorteil sein. B hat vorliegend einen Auszahlungsanspruch gegen ihre Bank i.H.v. 230.000€, mithin einen vermögenswerten Vorteil, erworben. Somit hat B etwas i.S.d. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB erlangt.

2. Durch Leistung

Dies müsste B auch durch Leistung der K gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB erlangt haben. Dafür müsste die K bewusst und zweckgerichtet das Vermögen der B gemehrt haben. K hat der B den Betrag von 230.000€ willentlich überwiesen, um ihrer Pflicht aus dem Kaufvertrag nachzukommen. Daher liegt eine bewusste und zweckgerichtete Mehrung des Vermögens der B durch K und somit eine Leistung i.S.d. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB vor.

3. Ohne Rechtsgrund

Gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB dürfte kein Rechtsgrund für diese Leistung vorgelegen haben.

a) Kaufvertrag

Vorliegend könnte ein Rechtsgrund jedoch aus dem am 13.12.2018 geschlossenen Kaufvertrag resultieren. So könnte die B gem. § 433 Abs. 2 BGB zur Zahlung des Kaufpreises i.H.v. 230.000€ verpflichtet sein.

b) Nichtigkeit des Vertrags

Der Vertrag könnte jedoch nichtig sein.

aa) Formmangel

Der Vertrag könnte aufgrund eines Formmangels gem. § 125 BGB nichtig sein. Dem Sachverhalt kann entnommen werden, dass der Kaufvertrag notariell beglaubigt wurde und die Vorschriften über die formellen Anforderungen an den Verkauf von Immobilien gem. § 311b BGB eingehalten wurden.

bb) Anfechtung

Der Vertrag könnte gem. § 142 Abs. 1 BGB wegen Anfechtung nichtig sein.

(1) Anfechtungsgrund

Dafür müsste zunächst ein wirksamer Anfechtungsgrund vorliegen.

(a) Anfechtbarkeit wegen arglistiger Täuschung nach § 123 Abs. 1 Alt. 1 BGB

Im Unterlassen der B die K über den im Haus geschehenen Doppelmord aufzuklären könnte eine arglistige Täuschung i.S.d. § 123 Abs. 1 Alt. 1 BGB gesehen werden.

Eine Täuschung ist das Vorspiegeln falscher oder die Unterdrückung wahrer Tatsachen, durch die ein Irrtum erregt oder unterhalten wird. Arglistig täuscht, wer dies vorsätzlich und mit Wissen über den fehlenden Wahrheitsgehalt der Aussage tut.

Die B hat K hier nicht über das 1998 auf dem Grundstück geschehene Verbrechen unterrichtet. Allerdings hat sie nicht aktiv darüber gelogen, dass so etwas nicht stattgefunden hat.

Bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Umstandes handelt arglistig, wer den Umstand kennt oder ihn für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragspartner den Umstand nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit diesem Inhalt geschlossen hätte.

Möglicherweise bestand eine Aufklärungspflicht der B über die Grundstücksgeschichte, durch deren Unterlassen die B getäuscht hat.

(aa) Offenbarungspflichtiger Umstand

Eine ungefragte Aufklärungspflicht besteht dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise Aufklärung über den betreffenden Umstand erwarten darf.

Es besteht keine allgemeine Pflicht alle Umstände zu offenbaren, die für die Entschließung des anderen Teils zum Vertragsabschluss von Bedeutung sein könnten. Eine ungefragte Aufklärungspflicht trifft die Vertragspartnerin nur dann, wenn der andere Teil redlicherweise einen entsprechenden Hinweis erwarten darf.

Je nach den Umständen des Falles, kann ein Verbrechen, das in einem zum Verkauf stehenden Haus stattgefunden hat, zu einer solchen Aufklärungspflicht führen. Dies gilt jedoch nicht zeitlich uneingeschränkt. Mit zunehmendem

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Zeitablauf wird die Bedeutung eines derartigen Umstandes für die Kaufentscheidung stetig geringer (so das LG Coburg).

Hier sind zwischen dem Doppelmord und dem Hauskauf der K gut 20 Jahre vergangen. Die Bedeutung dieses Verbrechens hat dementsprechend inzwischen geringe Bedeutung für den Kaufprozess, sodass ohne Nachfrage oder Hinzutreten besonderer Umstände auch nicht darüber aufgeklärt werden muss.

Es handelt sich bei dem Doppelmord nicht um einen offenbarungspflichtigen Umstand.

Die Prüfung wäre bereits an dieser Stelle beendet. Deshalb wird folgend hilfsgutachterlich geprüft.

bb) Arglistiges Handeln der B

Würde es sich bei dem Verbrechen um einen offenbarungspflichtigen Umstand handeln, müsste die B auch arglistig getäuscht haben.

Arglistig handelt, wer damit rechnet bzw. billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragspartner den Umstand nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit diesem Inhalt geschlossen hätte.

Hier kann in die Bewertung miteinfließen, dass die B selbst über 10 Jahre nach Kenntniserlangung mit ihrer Familie in dem Haus gewohnt hat. Dass dieser Umstand erst zwei Jahre nach dem Grundstückserwerb durch B eingetreten ist spielt in Anbetracht der vielen Jahre, die B trotz der Kenntnis in diesem Haus gewohnt hat, keine Rolle. Für die B hat das im Jahr 1998 begangene Verbrechen keine Rolle gespielt. Ihr kann folglich das Verschweigen dieses Ereignisses nicht als arglistig ausgelegt werden. Vielmehr hat das Ereignis aus Gleichgültigkeit bzw. Nebensächlichkeit keine Erwähnung bei den Vertragsverhandlungen gefunden.

Sie hat daher gerade nicht billigend in Kauf genommen, dass die Klägerin den Vertrag bei Kenntnis der entsprechenden Umstände nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte.

Im Ergebnis hätte die B folglich auch nicht arglistig verschwiegen.

cc) Zwischenergebnis

Eine Anfechtung aufgrund arglistiger Täuschung scheidet hier aus.

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Aus didaktischen Gründen wird die Prüfung auch an dieser Stelle fortgesetzt.

(b) Anfechtbarkeit wegen Irrtums nach § 119 Abs. 1 BGB

Möglicherweise handelt unterlag die K einem Inhaltsirrtum nach § 119 Abs. 1 Alt. 1 BGB oder einem Erklärungsirrtum nach § 119 Abs. 1 Alt. 2 BGB.

Ein Inhaltsirrtum liegt vor, wenn die Erklärende sich über den objektiven, rechtlich wirksamen Inhalt der Erklärung irrt. Dabei misst sie ihrer Erklärung eine andere Bedeutung zu, als diese tatsächlich hat.

Ein Erklärungsirrtum liegt vor, wenn die Erklärende bei der Erklärung selbst irrt, es sich folglich um einen Fehler beim Erklärungsakt handelt. Die Erklärende weiß dabei genau, was sie will, jedoch erklärt sie (versehentlich) etwas anderes.

Hier hat K jedoch, wie von ihr beabsichtigt, erklärt, das Haus zum vereinbarten Kaufpreis erwerben zu wollen.

Ein Inhalts- oder Erklärungsirrtum nach § 119 Abs. 1 Alt. 1 o. 2 BGB liegt demnach nicht vor.

(c) Anfechtbarkeit wegen Eigenschaftsirrturns nach § 119 Abs. 2 BGB

Möglicherweise liegt ein Eigenschaftsirrturn nach § 119 Abs. 2 BGB vor.

Ein Eigenschaftsirrturn liegt vor, wenn die Erklärende sich über eine verkehrswesentliche Eigenschaft einer Person oder der Kaufsache irrt.

Eigenschaften einer Sache sind alle wertbildenden Faktoren, die der Sache anhaften, außer der Preis der Sache selbst.

Eine Eigenschaft ist verkehrswesentlich, wenn sie von den Parteien ausdrücklich oder konkludent als wesentlich vereinbart wurde oder wenn sie nach Verkehrsauffassung für den Abschluss des konkreten Rechtsgeschäfts als ausschlaggebend anzunehmen ist.

Hier könnte die Geschichte, die einem Anwesen und insbesondere dem sich darauf befindenden Wohnhaus anhaftet, eine verkehrswesentliche Eigenschaft des Grundstücks als Kaufsache darstellen. Die Historie eines Hauses kann den Wert der Immobilie unstrittig positiv beeinflussen. Stand sie beispielsweise in vergangener Zeit im Eigentum von berühmten Persönlichkeiten kann dies vermehrte Nachfrage von Liebhabern hervorrufen. Im Umkehrschluss müsste dies auch negativ der Fall mit besonders tragischen und schrecklichen Begebenheiten sein.

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Damit handelt es sich bei der Historie um eine Eigenschaft.

K und B haben weder ausdrücklich noch konkludent vereinbart, dass die Geschichte des Grundstücks eine Rolle bei ihrem Geschäft spielen soll. Ob sie nach der Verkehrsauffassung für den Abschluss des konkreten Rechtsgeschäfts als ausschlaggebend anzunehmen ist kann je nach Begründung in beide Richtungen entschieden werden. Parallel zur Betrachtungsweise des Gerichts über die Offenbarungspflichtigkeit des Verbrechens vor 20 Jahre erscheint es vorzugswürdig anzunehmen, dass ein so lange zurückliegendes Ereignis nicht ausschlaggebend für die Kaufentscheidung sein kann.

Damit handelt es sich nicht um eine verkehrswesentliche Eigenschaft.

Im Ergebnis liegt kein Eigenschaftsirrtum und somit auch kein Anfechtungsgrund aus § 119 Abs. 2 BGB vor.

Exkurs: Anfechtungsrecht vs. Kaufrechtliche Gewährleistungsrechte

Würde es sich um eine verkehrswesentliche Eigenschaft handeln, müsste zudem geklärt werden, ob es sich bei der in Frage stehenden Eigenschaft über die sich (vermeintlich) geirrt wurde, möglicherweise um einen Sachmangel i.S.d. § 434 BGB handelt. Sollte dies der Fall sein, könnte ein Anspruch aus Anfechtungsrecht vom kaufrechtlichen Mängelgewährleistungsrecht der §§ 434 ff. BGB verdrängt werden, sofern der Käufer den Mangel bei Vertragsschluss nicht kannte. In diesem Fall wäre allerdings auch eine Anfechtung ausgeschlossen, da Kenntnis über den Sachmangel einen Irrtum gerade ausschließt. Hintergrund dieser Konkurrenz ist die Deckungsgleichheit der „verkehrswesentlichen Eigenschaft“ der Sache aus § 119 Abs. 2 BGB mit der „vereinbarten Beschaffenheit“ der Sache i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB.

In Rspr. und Schrifttum wird überwiegend davon ausgegangen, dass das kaufrechtliche Gewährleistungsrecht das Anfechtungsrecht des Käufers nach § 119 Abs. 2 BGB verdrängt, sofern die verkehrswesentliche Eigenschaft zugleich einen Sachmangel begründet.

Für diese Ansicht spricht das Fristenregiment von Kauf- und Anfechtungsrecht, da die Frist der Anfechtung nach § 121 Abs. 1 S. 1 BGB erst mit Kenntniserlangung des Anfechtungsgrunds beginnt und die Anfechtung nach § 121 Abs. 2 BGB im Höchstfall bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Abgabe der ursprünglichen Willenserklärung möglich ist. Die kaufrechtliche Verjährung hingegen läuft regelmäßig zwei Jahre nach Ablieferung der Sache, siehe § 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB. Diese Verjährungsfrist könnte der Käufer durch Anfechtung umgehen und sich entgegen den Wertungen des § 438 BGB noch verspätet vom Vertrag lösen.

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Zudem kann nur durch die Verdrängungswirkung der Vorrang der Nacherfüllung und die damit bezweckte Aufrechterhaltung und Durchführung des Vertrags aufrechterhalten werden. Denn bei einer unverzüglichen Anfechtungserklärung (siehe § 121 Abs. 1 BGB) würde dem Verkäufer die Möglichkeit zur Nacherfüllung genommen werden, weil der Käufer durch Fristsetzung zur Nacherfüllung sein Anfechtungsrecht gefährden würde.

Im Ergebnis muss das kaufrechtliche Gewährleistungsrecht das Anfechtungsrecht des Käufers also verdrängen, um die Wirksamkeit dieses vom Gesetzgeber absichtlich für Fälle von Sachmängeln vorgesehene System nicht auszuhöhlen.

Eine Anfechtung scheidet also aus und der Käufer müsste über § 437 Nr. 2 i.V.m. §§ 440, 323 und 326 Abs. 5 BGB vom Vertrag zurücktreten oder SEA nach § 437 i.V.m. §§ 440, 280, 281, 283 und 311a BGB verlangen.

Da es sich im vorliegenden Fall aber nicht um einen verkehrswesentliche Eigenschaft handelt, besteht auch kein Konkurrenzverhältnis, sodass diese Anspruchsgrundlagen an der Stelle nicht geprüft werden müssen.

(2). Zwischenergebnis

Somit besteht kein Grund zur Anfechtung.

c) Zwischenergebnis

Der Kaufvertrag ist nicht nichtig.

4. Zwischenergebnis

Die Leistung erfolgte nicht rechtsgrundlos, sondern auf Basis des Kaufvertrags.

II. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist daher nicht entstanden.

B. Gesamtergebnis

Die K hat keinen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB gegen die B.