

Eine Gemeinde kann wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen schadensersatzpflichtig sein – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Koblenz (LG Koblenz) vom 22.02.2021, 1 O 337/19

I.

Pflichten zwischen Vertragsparteien entstehen nicht erst mit Abschluss eines Vertrages, sondern bereits mit der Aufnahme von Vertragsverhandlungen. Verletzt eine der Vertragsparteien diese Pflichten während der Vertragsverhandlungen kann ein Schadensersatzanspruch bestehen (sogenannte culpa in contrahendo, c.i.c). Die Entscheidung des LG Koblenz bestätigt, dass auch eine Gemeinde aus c.i.c. schadensersatzpflichtig sein kann.

II.

Die Klägerin interessierte sich 2018 für den Erwerb eines unbebauten Grundstückes der beklagten Gemeinde (Beklagte zu 1). Ansprechpartner war eine Verbandsgemeinde, welche nach der einschlägigen rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung in Vertretung der Beklagten zu 1 deren Verwaltungsgeschäfte führt (Beklagte zu 2). Die Klägerin hat auch diese verklagt. Die Beklagte zu 2 teilte der Klägerin zunächst mit, dass der Kaufpreis noch durch Beschluß der Beklagten zu 1 festgelegt werden müsse, sich aber an dem Bodenwert von EUR 70,00 / m<sup>2</sup> orientieren solle. Später teilte die Beklagte zu 2 der Klägerin mit, die Beklagte zu 1 habe einen Verkauf des Grundstückes zu einem Kaufpreis von EUR 21,00 / m<sup>2</sup> beschlossen. Tatsächlich hatte die Beklagte zu 1 einen Verkaufspreis von EUR 70,00 / m<sup>2</sup> beschlossen. Die Klägerin entschied sich zum Kauf des Grundstückes. Bei Kenntnis des tatsächlichen Kaufpreises hätte sie nicht gekauft. Wie von der Beklagten zu 1 verlangt, ließ sie das Grundstück zu einem Preis von EUR 1.631,55 vermessen und zahlte auch die Gebühren des Katasteramtes i.H.v. von EUR 270,54. Auf der Grundlage der tatsächlichen Größe des Grundstückes sollte nunmehr der Kauf zu einem Kaufpreis von EUR 70,00 / m<sup>2</sup> beurkundet werden. Die Klägerin nahm daraufhin von dem Vertrag Abstand.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Erstattung der Kosten und Gebühren für die Vermessung des Grundstückes. Gegenüber der Beklagten zu 1 hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Diese müsse sich den Fehler der Beklagten zu 2 bei der Mitteilung des falschen Kaufpreises zurechnen lassen. Die Beklagte zu 1 habe damit ihre Pflichten während der Vertragsverhandlungen verletzt und sei zum Ersatz des daraus folgenden Vertrauensschadens verpflichtet. Ein Mitverschulden müsse sich die Klägerin nicht anrechnen lassen. Eine Pflicht den mitgeteilten Kaufpreis zu hinterfragen habe nicht bestanden. Gegenüber der Beklagten zu 2 bestehe dagegen kein Anspruch. Diese habe nur als Vertreter gehandelt und kein persönliches Vertrauen in Anspruch genommen.

III.

1.

Mit Abschluss eines Vertrages entstehen zwischen den Vertragsparteien eine Reihe von Rechten und Pflichten. Wichtig sind nicht nur die jeweiligen Hauptleistungspflichten (etwa beim Kaufvertrag Zahlung des Kaufpreises und Übereignung des Kaufgegenstandes), sondern die aus dem Vertrag resultierenden Nebenpflichten (etwa bei dem Verkauf eines Kleides dieses einzupacken).

Die Vertragsparteien treffen aber nicht erst ab Abschluss des Vertrages Rechte und Pflichten, sondern bereits mit Aufnahme der Vertragsverhandlungen. Jede Vertragspartei hat z.B. die Pflicht der jeweils anderen Vertragspartei korrekte Informationen über den Kaufgegenstand mitzuteilen.

**Beispiel:** A will von B einen PKW kaufen. Er fragt nach Vorschäden. B erklärt, dass kein Vorschaden vorliege, obwohl ihm 1 Jahr zuvor ein anderer Verkehrsteilnehmer aufgefahren war.

B hätte A über den Vorschaden informieren müssen.

Wird eine dieser Pflichten während der Vertragsverhandlungen verletzt, kann sich daraus ein Schadensersatzanspruch aus c.i.c. ergeben. Die Beklagte zu 1 war verpflichtet, der Klägerin während der Vertragsverhandlungen den richtigen Kaufpreis zu nennen. Da ein zu niedriger Kaufpreis genannt wurde, hat die Beklagte zu 1 ihre Pflichten verletzt und war zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

**Wichtig:** Der aus c.i.c. zu ersetzende Schaden umfaßt nur den sog. Vertrauensschaden, d.h. den Schaden, der durch das Vertrauen auf den Abschluss des Vertrages entsteht. Hätte die Klägerin das Grundstück zu einem Kaufpreis von EUR 30,00 weiterverkaufen können, hätte sie die Differenz zwischen dem von ihr angenommenen Ankaufs- und Verkaufspreis nicht als Schaden aus c.i.c. geltend machen können.

2.

Die Annahme des Landgerichtes, die Klägerin treffe hier kein Mitverschulden ist nicht zwingend. Die Klägerin wusste, dass Grundlage für den Kaufpreis der Bodenrichtwert von EUR 70,00 / m<sup>2</sup> sein sollte. Die Differenz zwischen EUR 70,00 und EUR 21,00 ist groß genug, dass es auch vertretbar gewesen wäre, die Auffassung zu vertreten, dass die Klägerin den genannten Kaufpreis hätte hinterfragen müssen.

3.

Die Klägerin hat nicht nur ihren potentiellen Vertragspartner in Anspruch genommen, die Beklagte zu 1. Sie hat auch die nach der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Vertreterin benannte Verbandsgemeinde verklagt. Ein Vertreter kann aber nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden. Dies ist möglich, wenn der Vertreter entweder ein unmittelbares Eigeninteresse an dem Abschluss des Vertrages hat oder wenn er besonderes Vertrauen in Anspruch genommen hat.

**Beispiel:** 1. Darlehensnehmer D schuldet dem Vertreter V aus einem Darlehensvertrag EUR 5.000,00. Diese kann er nur zurückzahlen, wenn er eines seiner Bilder verkauft. V verkauft in Vertretung des D ein Bild für EUR 5.000,00 an K. Im Kaufvertrag ist vereinbart, dass der Kaufpreis direkt an V gezahlt und damit die Forderung des V gegenüber D getilgt werden soll.

2. Kunsthändler K verkauft in Vertretung des D ein Bild an C. Er versichert dem C, dass er das Bild sorgfältig geprüft habe und für die Echtheit einstehen könne.

In beiden Fällen ist das Bild gefälscht.

In Beispiel 1 hat V ein Eigeninteresse an dem Abschluss des Vertrages, da hierdurch seine Forderung gegenüber D getilgt werden soll. In Beispiel 2 hat K dagegen besonderes Vertrauen in Anspruch genommen. In beiden Beispielfällen ist daher auch eine Haftung des V aus c.i.c. möglich.

IV.

Rechte und Pflichten zwischen Vertragsparteien entstehen bereits mit Aufnahme von Vertragsverhandlungen. Wird während der Vertragsverhandlungen eine dieser Pflichten verletzt, kommt eine Haftung aus c.i.c. in Betracht. Dies gilt auch für Gemeinden, wenn sie zivilrechtliche Verträge verhandeln. Ob im Einzelfall eine Haftung aus c.i.c. besteht, und welcher Schaden ersatzfähig ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.