

Empfangsbekanntnis

Absender:

Landgericht Bonn
Wilhelmstr. 21
53111 Bonn
Telefax: 0228/702-1600

Geschäfts-Nr.: 3 O 328/17

Rechtsanwälte MSL Dr. Silcher
Gymnasiumstr. 39
74072 Heilbronn

Kurze Bezeichnung des Schriftstücks

S. 16.10.2018; Ab.U. 17.10.18; bAbU 17.10.18

in dem Rechtsstreit

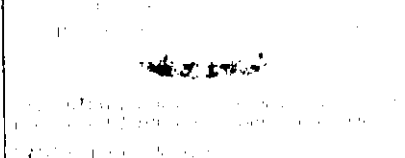
pro domo GmbH gegen Pleiser Camp
GmbH u.a.

Die vorstehend bezeichnete Sendung habe ich heute erhalten. Empfangsbekanntnis vollzogen zurückgesandt.

Ihr Zeichen: 632/17RG06

Ort und Tag:

Unterschrift:

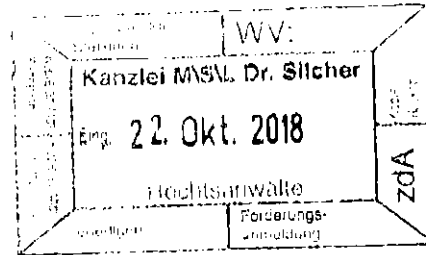
M | S | L Dr. Silcher


Bitte füllen Sie dieses Empfangsbekanntnis aus. Ihnen steht die Art der Rücksendung frei. Die Kosten der Rücksendung hat der Zustellungsempfänger zu tragen (RV d. JM v. 03. Mai 2002 (1420 - IB. 47) in der Fassung vom 01. Juli 2004, siehe www.jvv.nrw.de). Sie können das Empfangsbekanntnis auch entweder im Nahbereich kostenfrei über das Gerichtsfach des jeweiligen Gerichts oder gemäß § 174 Abs. 4 ZPO per Fax zurücksenden.

Das untenstehende Anschriftenfeld passt in das Fenster des Umschlages, wenn das EB entsprechend gefaltet wird.

-3-

Landgericht Bonn
Wilhelmstr. 21
53111 Bonn



-3- Landgericht Bonn, Wilhelmstr. 21, 53111 Bonn

Rechtsanwälte MSL Dr. Silcher
Gymnasiumstr. 39
74072 Heilbronn

16.10.2018

Seite 1 von 1

Aktenzeichen
3 O 328/17
bei Antwort bitte angeben

Bearbeiter
Frau Mirbach
Durchwahl
0228/702-1382

Ihr Zeichen: 632/17RG06

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Rechtsstreit
pro domo GmbH gegen Pleiser Camp GmbH u.a.

erhalten Sie auf Anordnung des Gerichts die Anlage(n) zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Mirbach

Justizbeschäftigte

- automatisch erstellt, ohne Unterschrift gültig -

Anschrift
Wilhelmstr. 21
53111 Bonn
Sprechzeiten
Mo.-Fr. 08:30-12:30 Uhr;
zusätzlich Do. 14.00 - 15.00 Uhr
Telefon
0228/702-0
Telefax:
0228/702-1600
www.lg-bonn.nrw.de
Nachbriefkasten: Wilhelmstr. 21,
53111 Bonn
Konten der Zahlstelle des
Amtsgerichts Bonn: Bundesbank
IBAN DE91
370000000038001510

Verkehrsbindung: Ab
Hauptbahnhof mit den
Straßenbahnlinien 61, 62, 66 bis
Hst. Stadthaus

Beglaubigte Abschrift

3 O 328/17



Verkündet am 17.10.2018

Mirbach, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der pro domo GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Aza Dzhioeva,
Hauptstraße 53, 51491 Overath,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte MSL Dr. Silcher,
Gymnasiumstr. 39, 74072 Heilbronn,

gegen

1. die Pleiser Camp GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Hans Günther Zöller, Pleiserhohner Str. 12, 53639 Königswinter,
2. Frau Melanie Weber, Höhenweg 4, 53505 Berg,
3. Herrn Karl Egon Hausmann, Auf Erschberg 86, 53945 Blankenheim,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter

zu 1-3:

Rechtsanwalt Nieporte, Brotstr. 1, 54290
Trier,

hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Bonn
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 22.08.2018

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Kurpat, die Richterin am Landgericht
Kreidt und die Richterin Hoffmann

für Recht erkannt:

1. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, das Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Königswinters für Wahlfeld, Blatt 2001,

Gemarkung Wahlfeld, lfd. Nummer 1, Flur 7, Flurstück 127, Gebäudefläche, Mischnutzung, Weg, Campingplatz, Freifläche, Pleiserhohner Str. 12, Auf der Brennerbitze, Größe 20.480 qm, an die Klägerin herauszugeben und zu übereignen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten zu 2) und 3) verpflichtet sind, der Klägerin sämtlichen materiellen Schaden, welcher für die Klägerin aus dem Verkauf des unter Ziffer 1) genannten Grundstücks vom 05.03.2015 entstanden ist, zu ersetzen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die Beklagte zu 1) zu 40 % und die Beklagten zu 2) und 3) als Gesamtschuldner zu 60 %. Im Übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, hinsichtlich des Herausgabeanspruchs gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 840.000 €, im Übrigen gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines Grundstückskaufvertrages aus dem Jahr 2015 sowie eines sich daraus ergebenden Schadensersatzanspruches.

Die Klägerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Anteile von zwei Gesellschaftern, Herrn Peter Knappertsbusch und Frau Aza Dzhioeva, gehalten werden. Der Beklagte zu 3) ist Gesellschafter der Beklagten zu 1) und war bis zum 06.06.2018 Geschäftsführer der Beklagten zu 1), sowie bis zum 11.03.2014 Geschäftsführer der Klägerin. Nach Abberufung des Beklagten zu 3) als Geschäftsführer der Klägerin wurde die Beklagte zu 2), eine Bekannte des Beklagten zu 3), zur Geschäftsführerin bestellt. Diese wiederum erteilte dem Beklagten zu 3) eine notariell beurkundete Generalvollmacht für die Geschäfte der Klägerin.

Die Klägerin und die Beklagte zu 1) waren durch einen Beratungsvertrag verbunden. Die Beklagte zu 1) sollte die Klägerin ausweislich des Vertrages vom 04.11.2013 (Anlage K4) beim Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks beraten. Der Beklagte zu 3) hatte in seiner Funktion als Geschäftsführer der Klägerin bereits im Oktober 2013 ein Wertgutachten über das streitgegenständliche Grundstück in Auftrag gegeben. Das Grundstück befindet sich in Königswinter und wird weiterhin als Campingplatz genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich unter anderem drei Betriebswohnungen, zum Betrieb erforderliche Nebengebäude sowie ein

Schwimmbad. Der Gutachter schätzte den Wert des Grundstückes im Jahr 2013 auf etwa 950.000 €. Wegen der Einzelheiten wird auf das als Anlage K5 vorgelegte Gutachten des Dipl.-Ing. Manfred Hagen vom 15.01.2014 Bezug genommen.

Die Klägerin kaufte am 11.03.2014 per notariell beurkundeten Kaufvertrag das Grundstück von Frau Birgit Lenzen für 650.000 €. Am gleichen Tag wurde die Beklagte zu 2) auf Empfehlung des Beklagten zu 3) zur Geschäftsführerin der Klägerin berufen. Nachdem 400.000 € des Kaufpreises in Raten an die Verkäuferin gezahlt worden waren, wurde mit notarieller Urkunde vom 18.09.2014 der ursprüngliche Kaufpreis auf 400.000 € abgeändert. Gleichzeitig wurde das von der Verkäuferin bisher betriebene, nicht ins Handelsregister eingetragene Unternehmen „Campingplatz Holstein“ an die Klägerin übertragen. Als Gegenleistung hierfür vereinbarten die Klägerin und die Verkäuferin die Zahlung einer Leibrente über insgesamt 192.000 €, zu zahlen in monatlichen Raten von 800 € über einen Zeitraum von 20 Jahren, vereinbart. Für den weiteren Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen wird auf die in Kopie zur Akte gereichten Vertragsurkunden (Anlagen K1 und B1) verwiesen.

Am 05.03.2015 verkaufte die Klägerin, handelnd durch die Beklagte zu 2) als damalige Geschäftsführerin das Grundstück für 200.000 € an die Beklagte zu 1), handelnd durch den Beklagten zu 3). Gleichzeitig wurde die Pleiser Camp Betriebs-GmbH als Betreiberin des Grundstücks unter der Geschäftsführung der Beklagten zu 2) gegründet. Die Verpflichtung zur Zahlung der Leibrente wurde im Rahmen dieses Vertrages, der in Kopie als Anlage K3 vorgelegt worden ist und auf welchen Bezug genommen wird, durch die Beklagte zu 1) übernommen.

Die Klägerin ist der Ansicht, der im März 2015 geschlossene Kaufvertrag sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig. Die Nichtigkeit ergebe sich aus einem kollusiven Zusammenwirken der Beklagten. Da sich die Nichtigkeit auch auf das Hauptgeschäft auswirke, sei darüber hinaus auch die Auflassung nichtig.

Mit der am 03.02.2018 zugestellten Klage hat sie zunächst die Verurteilung der Beklagten zu 1) auf Zustimmung zu Grundbuchberichtigung begehrt. Mit am 27.06.2018 zugestellten Schriftsatz hat die Klägerin die Klage auf die Beklagten zu 2) und 3) erweitert.

Nunmehr beantragt die Klägerin,

1. a) die Beklagte zu 1) zu verurteilen, der Berichtigung des Grundbuchs dahingehend zuzustimmen, dass als Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Königswinter für Wahlfeld, Bl. 2001,

eingetragenen Grundstücks, Gemarkung Wahlfeld, lfd. Nr. 1, Flur 7, Flurstück 127, Gebäudefläche, Mischnutzung, Weg, Campingplatz, Freifläche, Pleiserhohnerstraße 12, Auf der Brennerbitze, Größe 20.480 m², die Klägerin eingetragen wird,

b) hilfsweise die Beklagte zu 1) zu verurteilen, das im Grundbuch des Amtsgerichts Königswinter für Wahlfeld, Bl. 2001, eingetragene Grundstück, Gemarkung Wahlfeld, lfd. Nr. 1, Flur 7, Flurstück 127, Gebäudefläche, Mischnutzung, Weg, Campingplatz, Freifläche, Pleiserhohnerstraße 12, Auf der Brennerbitze, Größe 20.480 m², an die Klägerin herauszugeben und zu übereignen,

2. festzustellen, dass die Beklagten zu 2) und 3) verpflichtet sind, der Klägerin sämtlichen materiellen Schaden, welcher sich für die Klägerin aus dem treuwidrig unter Wert veräußerten Grundstück ergibt, zu ersetzen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, nach Erwerb des Grundstücks durch die Klägerin im März 2014 hätten sich diverse Mängel auf dem Grundstück gezeigt. Insbesondere seien die Fliesen des Schwimmbades marode und eine Neudrainagierung der Böden notwendig gewesen. Daher habe der Verkehrswert im September 2014 400.000,00 € betragen. Dies sei der Grund für die Anpassung des Kaufpreises am 18.09.2014 gewesen. Bereits am 01.04.2014 habe der Gesellschafter Knappertsbusch dem Beklagten zu 3) per E-Mail angekündigt, dass ein baldiger Immobilienverkauf zwecks Mittlerwerb erforderlich werde. Am 31.01.2015 sei dann eine weitere E-Mail gefolgt, in welcher der Beklagte zu 3) aufgefordert worden sei, alle Objekte zu verkaufen, „wenn es sein muss, auch mit Verlust“. Im Nachtrag zum Text der E-Mail habe sich die Aufforderung, alle Objekte „zu den besten Preisen zu verkaufen“ befunden. In der E-Mail seien als Signatur sowohl die Unterschrift des Gesellschafters Knappertsbusch als auch diejenige der zweiten Gesellschafterin Dzhioeva enthalten gewesen. Hinsichtlich des weiteren Inhalts wird auf die von der Beklagten in Kopie zur Akte gereichten Ausdrucke der Emails (Bl. 65 f. d.A.) Bezug genommen.

Die Beklagten sind der Ansicht, das streitgegenständliche Grundstück nicht unter Wert verkauft zu haben. Hierzu behaupten sie, die Beklagte zu 1) habe nach Erwerb des Grundstücks durch die Klägerin und vor Erwerb des Grundstücks durch sie selbst Investitionen in Höhe von ca. 120.000 € zwecks Mangelbeseitigung getätigt.

Die Renovierungsarbeiten seien vom Beklagten zu 3) begleitet worden. Des Weiteren habe sich herausgestellt, dass auf dem Campingplatz statt 130 lediglich 100 Stellplätze vorhanden gewesen seien. Zudem hätten nach der Reduzierung des Kaufpreises im September 2014 ca. 30 Camper ihren Vertrag gekündigt. Zwecks Wertermittlung und Verkauf des Grundstücks sei der Beklagte zu 3) zu 7-8 anderen Campingplatzbetreibern gefahren und habe bei diesen angefragt, wie viel sie für den Campingplatz bezahlen würden. Dies habe ergeben, dass niemand bereit gewesen sei, mehr als 200.000 € zu zahlen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

Der Feststellungsantrag zu 2) ist gerichtet auf die Feststellung des Bestehens eines Anspruches, also eines Rechtsverhältnisses. Dem Antrag steht der Vorrang der Leistungsklage nicht entgegen. Die Klägerin begehrt Ersatz des durch die Eigentumsübertragung möglicherweise entstandenen Schadens. In welchem Umfang ein solcher Schaden künftig entstehen bzw. sich ausweiten wird, ist für die Klägerin erst mit der von ihr verlangten Rückübertragung des Eigentums bezifferbar.

1. Der Klägerin steht gegen die Beklagten zu 2) und 3) als Gesamtschuldner ein Anspruch auf Feststellung ihrer Verpflichtung zum Ersatz sämtlichen materiellen Schadens, welcher sich aus der Veräußerung des streitgegenständlichen Grundstücks ergibt, gemäß §§ 826, 840 Abs. 1 BGB zu. Danach ist derjenige, der einem anderen in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise vorsätzlich Schaden zufügt, zum Ersatz dieses Schadens verpflichtet. So liegt der Fall hier.

Die Beklagten zu 2) und 3) haben der Klägerin einen Schaden zugefügt.

Schaden ist dabei jede materielle oder immaterielle Einbuße, die sich auch aus dem Abschluss eines nachteiligen Vertrages ergeben kann. Eine solche Einbuße ist Folge des von den Beklagten zu 2) und 3) mit Herbeiführung des Vertragsschlusses vom 05.03.2015 durchgeführten Unterwertverkaufs.

Das Vorliegen eines Unterwertverkaufes ergibt sich aus der teilweisen Unentgeltlichkeit der Leistung. Diese beurteilt sich im Rahmen einer inkongruenten Leistung in ständiger Rechtsprechung des BGH neben der objektiven Gestaltung im Wesentlichen danach, inwieweit die Beteiligten den Gegenwert als Entgelt ansehen. Dabei kommt ihnen ein angemessener Bewertungsspielraum zu (BGH, Urteil vom 13.03.1978 – VIII ZR 241/76 -, juris; Urteil vom 24.06.1993 – IX ZR 96/92 -, juris; Urteil vom 01.04.2004 – IX ZR 305/00 -, juris), so dass allein eine geringe Unterschreitung des Verkehrswertes nicht zwingend zur Annahme einer teilweisen Unentgeltlichkeit führt (BGH, Urteil vom 01.04.2004 – IX ZR 305/00 -, juris). Dahinstehen kann, ob dem Grundstück der von der Klägerin behauptete Wert in

Höhe von 950.000 € inne wohnt. Der Unterwertverkauf folgt schon aus dem Verkauf des Grundstücks zur Hälfte des von den Beklagten selbst in der Klageerwiderung noch mit 400.000 € bezifferten Verkehrswertes.

Vergeblich rechtfertigen die Beklagten zunächst einen Wertverlust mit vorgenommenen und von der Beklagten zu 1) gezahlten Renovierungs- und Sanierungsaufwendungen. Dabei kann offenbleiben, ob und in welchem Umfang überhaupt Arbeiten durchgeführt und bezahlt worden sind. Denn derartige Arbeiten hätten den Wert des Grundstücks äquivalent gesteigert und somit zur Vermeidung eines Unterwertverkaufes einen erhöhten Kaufpreis erforderlich gemacht. Sie sind damit als wertneutral zu beurteilen, da allenfalls der Einwand verfangen könnte, dass der zu zahlende Kaufpreis sich wegen der vorab übernommenen Investitionen nicht auf über einen Betrag über 400.000 € erhöhe.

Erfolglos berufen sich die Beklagten darauf, dass ein Erreichen eines höheren Kaufpreises nicht möglich gewesen sei. Dahingehend fehlt es bereits an ernsthaften Verkaufsbemühungen. Als Nachweis für entsprechende Bemühungen wird grundsätzlich als ausreichend erachtet, wenn in regelmäßigen Abständen Zeitungsinserte aufgegeben werden (Staudinger/Arnold, BGB, 2016, § 653 Rn. 245). Die Anfrage bei verschiedenen Campingplatzbetreibern, wie viel sie für eine Übernahme des Platzes zu zahlen bereit seien, genügt diesen Anforderungen nicht. Im Gegensatz zu einem Inserat – gleich ob in einer Zeitung oder im Internet – beschränkte sich die Offerte auf 7-8 Personen, die darüber hinaus bereits einen Campingplatz betrieben. Ein reales Angebot bzw. eine Erläuterung des Wertes des Grundstücks wurde nicht unterbreitet respektive eingeholt, vielmehr wurde sogar zwecks Wertermittlung angefragt, wie viel man zu zahlen bereit wäre. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass die befragten Personen keine Aktivsuchenden waren, sondern von der mündlichen Anfrage überrascht wurden und den Platz vorher nicht besichtigt hatten. Auch entspricht ein derartiges Vorgehen nicht dem zur Wertermittlung anerkannten, in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelten Verfahren, nach dem eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem allgemeinen Grundstücksmarkt sowie mit einzelnen wertbildenden Faktoren eines Grundstücks erforderlich ist.

Soweit sich die Beklagten auf den Verlust von Pächtern berufen, dringen sie hiermit nicht durch. Dies kann keinen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen, da die Pachtverträge mit den Campern bereits bei der ursprünglichen Kaufpreisänderung nicht eingepreist wurden, sondern der Wert in dem zeitgleich durchgeführten Erwerb des Einzelunternehmens „Campingplatz Holstein“ berücksichtigt wurde.

Ohne Erfolg bleibt auch der Einwand, dass die Parzellenanzahl geringer sei, als ursprünglich angenommen. Dies kann im Rahmen eines angemessenen Bewertungsspielraumes eine Abweichung um 50 % offensichtlich nicht begründen.

Zum einen hat sich die Stellplatzanzahl nicht halbiert, sondern lediglich um ca. 23 % reduziert, zum anderen stellen die Parzellen als Grundlage einer Ertragswertberechnung nicht den einzigen wertbildenden Faktor des Grundstücks, auf welchem sich auch Gebäude befinden, dar.

Die Schädigung der Klägerin beruht auf einer sittenwidrigen Handlung der Beklagten zu 2) und 3). Eine sittenwidrige Handlung erfasst jedes Verhalten, das bei umfassender Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt, d.h. mit den grundlegenden Wertungen der Rechts- und Sittenordnung nicht vereinbar ist.

Dass die Schädigung auf einem Vertragsschluss der Klägerin und Beklagten zu 1) beruht, steht einer Haftung der für diese handelnden Beklagten zu 2) und 3) nicht entgegen. Der Haftungsdurchgriff auf den Geschäftsführer ist für die Haftung nach § 826 BGB anerkannt, da im Rahmen deliktischer Handlungen keine Schutzwürdigkeit der Geschäftsführer besteht (Baumbach/Hueck-Zöllner/Noack, GmbHG, 21. Auflage, 2017, § 43 Rn. 86).

So ist unter der zu § 826 BGB anerkannten Fallgruppe des kollusiven Zusammenwirkens auch eine Vereinbarung zu verstehen, die ein Vertreter einer Partei im Einverständnis mit dem Vertragsgegner zum eigenen Vorteil oder zum Vorteil naher Angehöriger treuwidrig zum Schaden des Vertretenen trifft (BGH, Urteil vom 17.05.1988 - VI ZR 233/87 -, juris).

Die Beklagte zu 2) führte den Verkauf des Grundstücks in ihrer Funktion als Geschäftsführerin der Klägerin durch und überschritt dabei die Grenzen ihrer Befugnisse. Soweit die Beklagten sich darauf berufen, dass die Beklagte zu 2) mit Zustimmung beider Gesellschafter der Klägerin handelte, bleibt dies ohne Erfolg. Dabei kann die Existenz und Echtheit der Emails offenbleiben, da selbst eine Wahrunterstellung der Behauptungen hierzu, nicht zu der Annahme führen würden, dass der Verkauf des Grundstücks im März 2015 im Einvernehmen mit den Gesellschaftern der Klägerin geschah. Vorrangiges Ziel nach dem Inhalt der Emails wäre der Verkauf des Grundstücks zum bestmöglichen Preis gewesen. Keinesfalls ergibt sich aus ihnen die Zustimmung zu einem Unterwertverkauf ohne reale Alternativangebote. Ernsthafte Verkaufsbemühungen wurden seitens der Beklagten nicht dargelegt.

Soweit sich die Email vom 31.01.2015 an den Beklagten zu 3) persönlich richtete, war ihm die fehlende Zustimmung zum Verkauf und gleichsam das vollmachtlose Handeln der Beklagten zu 2) bekannt. Erfolglos bleibt sein Verweis auf die Einholung von verschiedenen „Angeboten“ seitens anderer Campingplatzbetreiber, da für den Beklagten zu 3) offensichtlich war, dass dieses Vorgehen für die Annahme eines ernstlichen Verkaufsversuches oder zur Wertermittlung nicht ausreicht.

Der Verlustverkauf diente letztlich der Bevorteilung der Beklagten zu 1) und mittelbar dem Beklagten zu 3), dem als Gesellschafter der Beklagten zu 1) die Vorteile einer Besserstellung der Gesellschaft zu Gute kamen.

Es kann daher offenbleiben, ob das Handeln der Beklagten zu 2) und 3) wegen des als Grundlagengeschäft anzusehenden Ver- bzw. Ankaufs zusätzlich eines formellen Gesellschafterbeschlusses bedurft hätte.

Die Beklagten zu 2) und 3) handelten auch in Kenntnis der die Sittenwidrigkeit begründenden Umstände. Der vorherige Erwerb des Grundstücks zu dem von beiden Beklagten angenommenen Verkehrswert von 400.000 € war ihnen bekannt. Der Beklagte zu 3) hatte zudem das ursprüngliche Wertgutachten in Auftrag gegeben und war weiterhin durch die Generalvollmacht in die Koordinierung der behaupteten Sanierungsarbeiten eingebunden und wusste somit über die wertbildenden Umstände des Grundstücks. Dass die Bevorteilung der Beklagten zu 1) gleichsam zu einer Schädigung der Klägerin führte, nahmen die Beklagten zu 2) und 3) billigend in Kauf.

Der hieraus entstandene und von den Beklagten zu 2) und 3) zu ersetzende Schaden ist gemäß § 249 BGB auf das negative Interesse gerichtet. Davon erfasst ist nicht bloß die Rückgabe des streitgegenständlichen Grundstücks, die die Beklagten zu 2) und 3) in Person nicht leisten können, sondern auch der Ausgleich anderweitiger Nachteile, die nicht entstanden wären, wenn der Vertrag zu Lasten der Klägerin nicht geschlossen worden wäre.

2. Demgegenüber hat die Klägerin gegen die Beklagte zu 1) keinen Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB.

Voraussetzung eines solchen Anspruchs ist das Abweichen der formalen Rechtslage von der materiellen Rechtslage. Das Grundbuch weist die Beklagte zu 1) als Eigentümerin aus, dies entspricht der materiellen Rechtslage.

Die Klägerin ist nicht mehr Eigentümerin des Grundstücks. Unabhängig von der Nichtigkeit des Kaufvertrags schlägt diese nicht auf die Auflassung durch. Dem liegt das Trennungs- und Abstraktionsprinzip zugrunde, wonach Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft grundsätzlich rechtlich unabhängig zu beurteilen sind. Auch im Anwendungsbereich von § 138 Abs. 1 BGB berührt die Sittenwidrigkeit eines Verpflichtungsgeschäftes nicht zwingend die Wirksamkeit eines Verfügungsgeschäftes und führt nicht unbedingt zur Fehleridentität (BGH, Urteil vom 07.05.1953 – 3 StR 485/52 -, juris). Nur ausnahmsweise kann auch von einer Nichtigkeit des Verfügungsgeschäftes ausgegangen werden. Das ist dann der Fall, wenn die Sittenwidrigkeit gerade im Vollzug der Leistung liegt, also mit dem dinglichen Rechtsvorgang sittenwidrige Zwecke verfolgt werden (BGH, a.a.O.). Eine

solche Ausnahme liegt nicht vor. Das kollusive Zusammenwirken liegt darin, dass das streitgegenständliche Grundstück zu einem sehr niedrigen Preis verkauft wurde. Die Unausgewogenheit von Leistung und Gegenleistung betrifft aber lediglich das Kausalgeschäft. Ein besonderer Sittenverstoß durch die Auflassung oder Eigentumsübertragung ist nicht ersichtlich.

Dem steht auch nicht die von der Klägerin zitierte Rechtsprechung (BGH, NJW 1989, 26) entgegen. Soweit der BGH in dieser Entscheidung unterstellt, eine sittenwidrige Absprache erfasse das gesamte Rechtsgeschäft, bezieht er sich darauf, dass die Sittenwidrigkeit einer Absprache auch das Verpflichtungsgeschäft des Hauptgeschäftes erfasse. Damit ist nicht auch ohne weiteres das Verfügungsgeschäft gemeint.

3. Die Klägerin dringt jedoch mit ihrem hilfsweise auf Herausgabe und Rückübereignung gerichteten Antrag durch. Ein Anspruch auf Rückübereignung gegen die Beklagte zu 1) ergibt sich aus § 812 Abs. 1 S. 1. Var. 1 BGB.

Die Beklagte zu 1) erlangte Eigentum und Besitz an dem streitgegenständlichen Grundstück. Dies geschah in bewusster und zweckgerichteter Weise durch die Übereignung durch die Klägerin, vertreten durch die Beklagte zu 2).

Ein Rechtsgrund für den Eigentumserwerb lag nicht vor, da der zugrundeliegende Kaufvertrag vom 05.03.2015 wegen Sittenwidrigkeit gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist. Das kollusive Verhalten der Beklagten zu 2) und 3) führt – wie dargelegt – zur Nichtigkeit des Hauptvertrages, also des Kaufvertrages (BGH, Urteil vom 17.05.1988 – VI ZR 233/87-, juris). Da die Beklagte zu 1) durch den Beklagten zu 3) unmittelbar an dem Rechtsgeschäft beteiligt war und durch den Unterwertverkauf begünstigt werden sollte, wirkte auch sie an der kollusiven Abrede mit und ist nicht schutzwürdig.

4. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus §§ 92 Abs. 1, 2 Nr. 1; 100 Abs. 1, 2, 4 ZPO. Dabei hat das Gericht der Beteiligung der Beklagten zu 2) und 3) einen Wert von 560.000 € zugrunde gelegt. Im Verhältnis der Klägerin zur Beklagten zu 1) traf Letztere gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO die volle Kostenlast, denn das Unterliegen hinsichtlich des Hauptantrages ist angesichts des Obsiegens mit dem Hilfsantrag im Ergebnis als geringfügig zu bewerten.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1, 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 760.000,00 EUR (80 % von 950.000,00 €) festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Landgericht Bonn statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Landgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Bonn, Wilhelmstr. 21, 53111 Bonn, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Kurpat

Kreidt

Hoffmann

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Bonn



Abschrift

3 O 328/17



Verkündet am 17.10.2018

Mirbach, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der pro domo GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Aza Dzhioeva,
Hauptstraße 53, 51491 Overath,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte MSL Dr. Silcher,
Gymnasiumstr. 39, 74072 Heilbronn,

gegen

1. die Pleiser Camp GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Hans Günther Zöllner, Pleiserhohner Str. 12, 53639 Königswinter,
2. Frau Melanie Weber, Höhenweg 4, 53505 Berg,
3. Herrn Karl Egon Hausmann, Auf Erschberg 86, 53945 Blankenheim,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter

zu 1-3:

Rechtsanwalt Nieporte, Brotstr. 1, 54290
Trier,

hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Bonn
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 22.08.2018

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Kurpat, die Richterin am Landgericht
Kreidt und die Richterin Hoffmann

für Recht erkannt:

1. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, das Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Königswinters für Wahlfeld, Blatt 2001,

Gemarkung Wahlfeld, lfd. Nummer 1, Flur 7, Flurstück 127, Gebäudefläche, Mischnutzung, Weg, Campingplatz, Freifläche, Pleiserhohner Str. 12, Auf der Brennerbitze, Größe 20.480 qm, an die Klägerin herauszugeben und zu übereignen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten zu 2) und 3) verpflichtet sind, der Klägerin sämtlichen materiellen Schaden, welcher für die Klägerin aus dem Verkauf des unter Ziffer 1) genannten Grundstücks vom 05.03.2015 entstanden ist, zu ersetzen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die Beklagte zu 1) zu 40 % und die Beklagten zu 2) und 3) als Gesamtschuldner zu 60 %. Im Übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, hinsichtlich des Herausgabeanspruchs gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 840.000 €, im Übrigen gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines Grundstückskaufvertrages aus dem Jahr 2015 sowie eines sich daraus ergebenden Schadensersatzanspruches.

Die Klägerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Anteile von zwei Gesellschaftern, Herrn Peter Knappertsbusch und Frau Aza Dzhioeva, gehalten werden. Der Beklagte zu 3) ist Gesellschafter der Beklagten zu 1) und war bis zum 06.06.2018 Geschäftsführer der Beklagten zu 1), sowie bis zum 11.03.2014 Geschäftsführer der Klägerin. Nach Abberufung des Beklagten zu 3) als Geschäftsführer der Klägerin wurde die Beklagte zu 2), eine Bekannte des Beklagten zu 3), zur Geschäftsführerin bestellt. Diese wiederum erteilte dem Beklagten zu 3) eine notariell beurkundete Generalvollmacht für die Geschäfte der Klägerin.

Die Klägerin und die Beklagte zu 1) waren durch einen Beratungsvertrag verbunden. Die Beklagte zu 1) sollte die Klägerin ausweislich des Vertrages vom 04.11.2013 (Anlage K4) beim Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks beraten. Der Beklagte zu 3) hatte in seiner Funktion als Geschäftsführer der Klägerin bereits im Oktober 2013 ein Wertgutachten über das streitgegenständliche Grundstück in Auftrag gegeben. Das Grundstück befindet sich in Königswinter und wird weiterhin als Campingplatz genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich unter anderem drei Betriebswohnungen, zum Betrieb erforderliche Nebengebäude sowie ein

Schwimmbad. Der Gutachter schätzte den Wert des Grundstückes im Jahr 2013 auf etwa 950.000 €. Wegen der Einzelheiten wird auf das als Anlage K5 vorgelegte Gutachten des Dipl.-Ing. Manfred Hagen vom 15.01.2014 Bezug genommen.

Die Klägerin kaufte am 11.03.2014 per notariell beurkundeten Kaufvertrag das Grundstück von Frau Birgit Lenzen für 650.000 €. Am gleichen Tag wurde die Beklagte zu 2) auf Empfehlung des Beklagten zu 3) zur Geschäftsführerin der Klägerin berufen. Nachdem 400.000 € des Kaufpreises in Raten an die Verkäuferin gezahlt worden waren, wurde mit notarieller Urkunde vom 18.09.2014 der ursprüngliche Kaufpreis auf 400.000 € abgeändert. Gleichzeitig wurde das von der Verkäuferin bisher betriebene, nicht ins Handelsregister eingetragene Unternehmen „Campingplatz Holstein“ an die Klägerin übertragen. Als Gegenleistung hierfür vereinbarten die Klägerin und die Verkäuferin die Zahlung einer Leibrente über insgesamt 192.000 €, zu zahlen in monatlichen Raten von 800 € über einen Zeitraum von 20 Jahren, vereinbart. Für den weiteren Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen wird auf die in Kopie zur Akte gereichten Vertragsurkunden (Anlagen K1 und B1) verwiesen.

Am 05.03.2015 verkaufte die Klägerin, handelnd durch die Beklagte zu 2) als damalige Geschäftsführerin das Grundstück für 200.000 € an die Beklagte zu 1), handelnd durch den Beklagten zu 3). Gleichzeitig wurde die Pleiser Camp Betriebs-GmbH als Betreiberin des Grundstücks unter der Geschäftsführung der Beklagten zu 2) gegründet. Die Verpflichtung zur Zahlung der Leibrente wurde im Rahmen dieses Vertrages, der in Kopie als Anlage K3 vorgelegt worden ist und auf welchen Bezug genommen wird, durch die Beklagte zu 1) übernommen.

Die Klägerin ist der Ansicht, der im März 2015 geschlossene Kaufvertrag sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig. Die Nichtigkeit ergebe sich aus einem kollusiven Zusammenwirken der Beklagten. Da sich die Nichtigkeit auch auf das Hauptgeschäft auswirke, sei darüber hinaus auch die Auflassung nichtig.

Mit der am 03.02.2018 zugestellten Klage hat sie zunächst die Verurteilung der Beklagten zu 1) auf Zustimmung zu Grundbuchberichtigung begehrt. Mit am 27.06.2018 zugestellten Schriftsatz hat die Klägerin die Klage auf die Beklagten zu 2) und 3) erweitert.

Nunmehr beantragt die Klägerin,

1. a) die Beklagte zu 1) zu verurteilen, der Berichtigung des Grundbuchs dahingehend zuzustimmen, dass als Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Königswinter für Wahlfeld, Bl. 2001,

eingetragenen Grundstücks, Gemarkung Wahlfeld, lfd. Nr. 1, Flur 7, Flurstück 127, Gebäudefläche, Mischnutzung, Weg, Campingplatz, Freifläche, Pleiserhohnerstraße 12, Auf der Brennerbitze, Größe 20.480 m², die Klägerin eingetragen wird,

b) hilfsweise die Beklagte zu 1) zu verurteilen, das im Grundbuch des Amtsgerichts Königswinter für Wahlfeld, Bl. 2001, eingetragene Grundstück, Gemarkung Wahlfeld, lfd. Nr. 1, Flur 7, Flurstück 127, Gebäudefläche, Mischnutzung, Weg, Campingplatz, Freifläche, Pleiserhohnerstraße 12, Auf der Brennerbitze, Größe 20.480 m², an die Klägerin herauszugeben und zu übereignen,

2. festzustellen, dass die Beklagten zu 2) und 3) verpflichtet sind, der Klägerin sämtlichen materiellen Schaden, welcher sich für die Klägerin aus dem treuwidrig unter Wert veräußerten Grundstück ergibt, zu ersetzen.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, nach Erwerb des Grundstücks durch die Klägerin im März 2014 hätten sich diverse Mängel auf dem Grundstück gezeigt. Insbesondere seien die Fliesen des Schwimmbades marode und eine Neudrainagierung der Böden notwendig gewesen. Daher habe der Verkehrswert im September 2014 400.000,00 € betragen. Dies sei der Grund für die Anpassung des Kaufpreises am 18.09.2014 gewesen. Bereits am 01.04.2014 habe der Gesellschafter Knappertsbusch dem Beklagten zu 3) per E-Mail angekündigt, dass ein baldiger Immobilienverkauf zwecks Mittlerwerb erforderlich werde. Am 31.01.2015 sei dann eine weitere E-Mail gefolgt, in welcher der Beklagte zu 3) aufgefordert worden sei, alle Objekte zu verkaufen, „wenn es sein muss, auch mit Verlust“. Im Nachtrag zum Text der E-Mail habe sich die Aufforderung, alle Objekte „zu den besten Preisen zu verkaufen“ befunden. In der E-Mail seien als Signatur sowohl die Unterschrift des Gesellschafters Knappertsbusch als auch diejenige der zweiten Gesellschafterin Dzhioeva enthalten gewesen. Hinsichtlich des weiteren Inhalts wird auf die von der Beklagten in Kopie zur Akte gereichten Ausdrucke der Emails (Bl. 65 f. d.A.) Bezug genommen.

Die Beklagten sind der Ansicht, das streitgegenständliche Grundstück nicht unter Wert verkauft zu haben. Hierzu behaupten sie, die Beklagte zu 1) habe nach Erwerb des Grundstücks durch die Klägerin und vor Erwerb des Grundstücks durch sie selbst Investitionen in Höhe von ca. 120.000 € zwecks Mangelbeseitigung getätigt.

Die Renovierungsarbeiten seien vom Beklagten zu 3) begleitet worden. Des Weiteren habe sich herausgestellt, dass auf dem Campingplatz statt 130 lediglich 100 Stellplätze vorhanden gewesen seien. Zudem hätten nach der Reduzierung des Kaufpreises im September 2014 ca. 30 Camper ihren Vertrag gekündigt. Zwecks Wertermittlung und Verkauf des Grundstücks sei der Beklagte zu 3) zu 7-8 anderen Campingplatzbetreibern gefahren und habe bei diesen angefragt, wie viel sie für den Campingplatz bezahlen würden. Dies habe ergeben, dass niemand bereit gewesen sei, mehr als 200.000 € zu zahlen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

Der Feststellungsantrag zu 2) ist gerichtet auf die Feststellung des Bestehens eines Anspruches, also eines Rechtsverhältnisses. Dem Antrag steht der Vorrang der Leistungsklage nicht entgegen. Die Klägerin begehrt Ersatz des durch die Eigentumsübertragung möglicherweise entstandenen Schadens. In welchem Umfang ein solcher Schaden künftig entstehen bzw. sich ausweiten wird, ist für die Klägerin erst mit der von ihr verlangten Rückübertragung des Eigentums bezifferbar.

1. Der Klägerin steht gegen die Beklagten zu 2) und 3) als Gesamtschuldner ein Anspruch auf Feststellung ihrer Verpflichtung zum Ersatz sämtlichen materiellen Schadens, welcher sich aus der Veräußerung des streitgegenständlichen Grundstücks ergibt, gemäß §§ 826, 840 Abs. 1 BGB zu. Danach ist derjenige, der einem anderen in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise vorsätzlich Schaden zufügt, zum Ersatz dieses Schadens verpflichtet. So liegt der Fall hier.

Die Beklagten zu 2) und 3) haben der Klägerin einen Schaden zugefügt.

Schaden ist dabei jede materielle oder immaterielle Einbuße, die sich auch aus dem Abschluss eines nachteiligen Vertrages ergeben kann. Eine solche Einbuße ist Folge des von den Beklagten zu 2) und 3) mit Herbeiführung des Vertragsschlusses vom 05.03.2015 durchgeführten Unterwertverkaufs.

Das Vorliegen eines Unterwertverkaufes ergibt sich aus der teilweisen Unentgeltlichkeit der Leistung. Diese beurteilt sich im Rahmen einer inkongruenten Leistung in ständiger Rechtsprechung des BGH neben der objektiven Gestaltung im Wesentlichen danach, inwieweit die Beteiligten den Gegenwert als Entgelt ansehen. Dabei kommt ihnen ein angemessener Bewertungsspielraum zu (BGH, Urteil vom 13.03.1978 – VIII ZR 241/76 -, juris; Urteil vom 24.06.1993 – IX ZR 96/92 -, juris; Urteil vom 01.04.2004 – IX ZR 305/00 -, juris), so dass allein eine geringe Unterschreitung des Verkehrswertes nicht zwingend zur Annahme einer teilweisen Unentgeltlichkeit führt (BGH, Urteil vom 01.04.2004 – IX ZR 305/00 -, juris). Dahinstehen kann, ob dem Grundstück der von der Klägerin behauptete Wert in

Höhe von 950.000 € inne wohnt. Der Unterwertverkauf folgt schon aus dem Verkauf des Grundstücks zur Hälfte des von den Beklagten selbst in der Klageerwidernug noch mit 400.000 € bezifferten Verkehrswertes.

Vergeblich rechtfertigen die Beklagten zunächst einen Wertverlust mit vorgenommenen und von der Beklagten zu 1) gezahlten Renovierungs- und Sanierungsaufwendungen. Dabei kann offenbleiben, ob und in welchem Umfang überhaupt Arbeiten durchgeführt und bezahlt worden sind. Denn derartige Arbeiten hätten den Wert des Grundstücks äquivalent gesteigert und somit zur Vermeidung eines Unterwertverkaufes einen erhöhten Kaufpreis erforderlich gemacht. Sie sind damit als wertneutral zu beurteilen, da allenfalls der Einwand verfangen könnte, dass der zu zahlende Kaufpreis sich wegen der vorab übernommenen Investitionen nicht auf über einen Betrag über 400.000 € erhöhe.

Erfolglos berufen sich die Beklagten darauf, dass ein Erreichen eines höheren Kaufpreises nicht möglich gewesen sei. Dahingehend fehlt es bereits an ernsthaften Verkaufsbemühungen. Als Nachweis für entsprechende Bemühungen wird grundsätzlich als ausreichend erachtet, wenn in regelmäßigen Abständen Zeitungsinserate aufgegeben werden (Staudinger/Arnold, BGB, 2016, § 653 Rn. 245). Die Anfrage bei verschiedenen Campingplatzbetreibern, wie viel sie für eine Übernahme des Platzes zu zahlen bereit seien, genügt diesen Anforderungen nicht. Im Gegensatz zu einem Inserat – gleich ob in einer Zeitung oder im Internet – beschränkte sich die Offerte auf 7-8 Personen, die darüber hinaus bereits einen Campingplatz betrieben. Ein reales Angebot bzw. eine Erläuterung des Wertes des Grundstücks wurde nicht unterbreitet respektive eingeholt, vielmehr wurde sogar zwecks Wertermittlung angefragt, wie viel man zu zahlen bereit wäre. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass die befragten Personen keine Aktivsuchenden waren, sondern von der mündlichen Anfrage überrascht wurden und den Platz vorher nicht besichtigt hatten. Auch entspricht ein derartiges Vorgehen nicht dem zur Wertermittlung anerkannten, in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelten Verfahren, nach dem eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem allgemeinen Grundstücksmarkt sowie mit einzelnen wertbildenden Faktoren eines Grundstücks erforderlich ist.

Soweit sich die Beklagten auf den Verlust von Pächtern berufen, dringen sie hiermit nicht durch. Dies kann keinen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen, da die Pachtverträge mit den Campern bereits bei der ursprünglichen Kaufpreisänderung nicht eingepreist wurden, sondern der Wert in dem zeitgleich durchgeführten Erwerb des Einzelunternehmens „Campingplatz Holstein“ berücksichtigt wurde.

Ohne Erfolg bleibt auch der Einwand, dass die Parzellenanzahl geringer sei, als ursprünglich angenommen. Dies kann im Rahmen eines angemessenen Bewertungsspielraumes eine Abweichung um 50 % offensichtlich nicht begründen.

Zum einen hat sich die Stellplatzanzahl nicht halbiert, sondern lediglich um ca. 23 % reduziert, zum anderen stellen die Parzellen als Grundlage einer Ertragswertberechnung nicht den einzigen wertbildenden Faktor des Grundstücks, auf welchem sich auch Gebäude befinden, dar.

Die Schädigung der Klägerin beruht auf einer sittenwidrigen Handlung der Beklagten zu 2) und 3). Eine sittenwidrige Handlung erfasst jedes Verhalten, das bei umfassender Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt, d.h. mit den grundlegenden Wertungen der Rechts- und Sittenordnung nicht vereinbar ist.

Dass die Schädigung auf einem Vertragsschluss der Klägerin und Beklagten zu 1) beruht, steht einer Haftung der für diese handelnden Beklagten zu 2) und 3) nicht entgegen. Der Haftungsdurchgriff auf den Geschäftsführer ist für die Haftung nach § 826 BGB anerkannt, da im Rahmen deliktischer Handlungen keine Schutzwürdigkeit der Geschäftsführer besteht (Baumbach/Hueck-Zöllner/Noack, GmbHG, 21. Auflage, 2017, § 43 Rn. 86).

So ist unter der zu § 826 BGB anerkannten Fallgruppe des kollusiven Zusammenwirkens auch eine Vereinbarung zu verstehen, die ein Vertreter einer Partei im Einverständnis mit dem Vertragsgegner zum eigenen Vorteil oder zum Vorteil naher Angehöriger treuwidrig zum Schaden des Vertretenen trifft (BGH, Urteil vom 17.05.1988 - VI ZR 233/87 -, juris).

Die Beklagte zu 2) führte den Verkauf des Grundstücks in ihrer Funktion als Geschäftsführerin der Klägerin durch und überschritt dabei die Grenzen ihrer Befugnisse. Soweit die Beklagten sich darauf berufen, dass die Beklagte zu 2) mit Zustimmung beider Gesellschafter der Klägerin handelte, bleibt dies ohne Erfolg. Dabei kann die Existenz und Echtheit der Emails offenbleiben, da selbst eine Wahrunterstellung der Behauptungen hierzu, nicht zu der Annahme führen würden, dass der Verkauf des Grundstücks im März 2015 im Einvernehmen mit den Gesellschaftern der Klägerin geschah. Vorrangiges Ziel nach dem Inhalt der Emails wäre der Verkauf des Grundstücks zum bestmöglichen Preis gewesen. Keinesfalls ergibt sich aus ihnen die Zustimmung zu einem Unterwertverkauf ohne reale Alternativangebote. Ernsthafte Verkaufsbemühungen wurden seitens der Beklagten nicht dargelegt.

Soweit sich die Email vom 31.01.2015 an den Beklagten zu 3) persönlich richtete, war ihm die fehlende Zustimmung zum Verkauf und gleichsam das vollmachtlose Handeln der Beklagten zu 2) bekannt. Erfolglos bleibt sein Verweis auf die Einholung von verschiedenen „Angeboten“ seitens anderer Campingplatzbetreiber, da für den Beklagten zu 3) offensichtlich war, dass dieses Vorgehen für die Annahme eines ernstlichen Verkaufsversuches oder zur Wertermittlung nicht ausreicht.

Der Verlustverkauf diente letztlich der Bevorteilung der Beklagten zu 1) und mittelbar dem Beklagten zu 3), dem als Gesellschafter der Beklagten zu 1) die Vorteile einer Besserstellung der Gesellschaft zu Gute kamen.

Es kann daher offenbleiben, ob das Handeln der Beklagten zu 2) und 3) wegen des als Grundlagengeschäft anzusehenden Ver- bzw. Ankaufs zusätzlich eines formellen Gesellschafterbeschlusses bedurft hätte.

Die Beklagten zu 2) und 3) handelten auch in Kenntnis der die Sittenwidrigkeit begründenden Umstände. Der vorherige Erwerb des Grundstücks zu dem von beiden Beklagten angenommenen Verkehrswert von 400.000 € war ihnen bekannt. Der Beklagte zu 3) hatte zudem das ursprüngliche Wertgutachten in Auftrag gegeben und war weiterhin durch die Generalvollmacht in die Koordinierung der behaupteten Sanierungsarbeiten eingebunden und wusste somit über die wertbildenden Umstände des Grundstücks. Dass die Bevorteilung der Beklagten zu 1) gleichsam zu einer Schädigung der Klägerin führte, nahmen die Beklagten zu 2) und 3) billigend in Kauf.

Der hieraus entstandene und von den Beklagten zu 2) und 3) zu ersetzende Schaden ist gemäß § 249 BGB auf das negative Interesse gerichtet. Davon erfasst ist nicht bloß die Rückgabe des streitgegenständlichen Grundstücks, die die Beklagten zu 2) und 3) in Person nicht leisten können, sondern auch der Ausgleich anderweitiger Nachteile, die nicht entstanden wären, wenn der Vertrag zu Lasten der Klägerin nicht geschlossen worden wäre.

2. Demgegenüber hat die Klägerin gegen die Beklagte zu 1) keinen Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB.

Voraussetzung eines solchen Anspruchs ist das Abweichen der formalen Rechtslage von der materiellen Rechtslage. Das Grundbuch weist die Beklagte zu 1) als Eigentümerin aus, dies entspricht der materiellen Rechtslage.

Die Klägerin ist nicht mehr Eigentümerin des Grundstücks. Unabhängig von der Nichtigkeit des Kaufvertrags schlägt diese nicht auf die Auflassung durch. Dem liegt das Trennungs- und Abstraktionsprinzip zugrunde, wonach Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft grundsätzlich rechtlich unabhängig zu beurteilen sind. Auch im Anwendungsbereich von § 138 Abs. 1 BGB berührt die Sittenwidrigkeit eines Verpflichtungsgeschäftes nicht zwingend die Wirksamkeit eines Verfügungsgeschäftes und führt nicht unbedingt zur Fehleridentität (BGH, Urteil vom 07.05.1953 – 3 StR 485/52 -, juris). Nur ausnahmsweise kann auch von einer Nichtigkeit des Verfügungsgeschäftes ausgegangen werden. Das ist dann der Fall, wenn die Sittenwidrigkeit gerade im Vollzug der Leistung liegt, also mit dem dinglichen Rechtsvorgang sittenwidrige Zwecke verfolgt werden (BGH, a.a.O.). Eine

solche Ausnahme liegt nicht vor. Das kollusive Zusammenwirken liegt darin, dass das streitgegenständliche Grundstück zu einem sehr niedrigen Preis verkauft wurde. Die Unausgewogenheit von Leistung und Gegenleistung betrifft aber lediglich das Kausalgeschäft. Ein besonderer Sittenverstoß durch die Auflassung oder Eigentumsübertragung ist nicht ersichtlich.

Dem steht auch nicht die von der Klägerin zitierte Rechtsprechung (BGH, NJW 1989, 26) entgegen. Soweit der BGH in dieser Entscheidung unterstellt, eine sittenwidrige Absprache erfasse das gesamte Rechtsgeschäft, bezieht er sich darauf, dass die Sittenwidrigkeit einer Absprache auch das Verpflichtungsgeschäft des Hauptgeschäftes erfasse. Damit ist nicht auch ohne weiteres das Verfügungsgeschäft gemeint.

3. Die Klägerin dringt jedoch mit ihrem hilfsweise auf Herausgabe und Rückübereignung gerichteten Antrag durch. Ein Anspruch auf Rückübereignung gegen die Beklagte zu 1) ergibt sich aus § 812 Abs. 1 S. 1, Var. 1 BGB.

Die Beklagte zu 1) erlangte Eigentum und Besitz an dem streitgegenständlichen Grundstück. Dies geschah in bewusster und zweckgerichteter Weise durch die Übereignung durch die Klägerin, vertreten durch die Beklagte zu 2).

Ein Rechtsgrund für den Eigentumserwerb lag nicht vor, da der zugrundeliegende Kaufvertrag vom 05.03.2015 wegen Sittenwidrigkeit gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist. Das kollusive Verhalten der Beklagten zu 2) und 3) führt – wie dargelegt – zur Nichtigkeit des Hauptvertrages, also des Kaufvertrages (BGH, Urteil vom 17.05.1988 – VI ZR 233/87-, juris). Da die Beklagte zu 1) durch den Beklagten zu 3) unmittelbar an dem Rechtsgeschäft beteiligt war und durch den Unterwertverkauf begünstigt werden sollte, wirkte auch sie an der kollusiven Abrede mit und ist nicht schutzwürdig.

4. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus §§ 92 Abs. 1, 2 Nr. 1; 100 Abs. 1, 2, 4 ZPO. Dabei hat das Gericht der Beteiligung der Beklagten zu 2) und 3) einen Wert von 560.000 € zugrunde gelegt. Im Verhältnis der Klägerin zur Beklagten zu 1) traf Letztere gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO die volle Kostenlast, denn das Unterliegen hinsichtlich des Hauptantrages ist angesichts des Obsiegens mit dem Hilfsantrag im Ergebnis als geringfügig zu bewerten.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1, 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 760.000,00 EUR (80 % von 950.000,00 €) festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Landgericht Bonn statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Landgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Bonn, Wilhelmstr. 21, 53111 Bonn, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Kurpat

Kreidt

Hoffmann