

I.

6 O 90/19



Landgericht Bielefeld

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn,

2. der Frau,

3. des Herrn,

4. der,

5. des,

Kläger,

Prozessbevollmächtigte

zu 1-5:

Rechtsanwälte,

gegen

die,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte,

hat die 6. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld

auf die mündliche Verhandlung vom 03.04.2023
durch den Richter P. als Einzelrichter

für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger zu 1) und die Klägerin zu 2) 93.798,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 23.10.2019 zu zahlen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Grundbuch von A. beim Amtsgericht Z. Blatt xxxx eingetragenen Wohnungserbbaurechts bestehend aus 35/270 Miterbbaurechtsanteils an dem Grundstück der Gemarkung A., Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.straße x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss, bestehend aus 35/270 Miterbbaurechtsanteils an dem Grundstück der Gemarkung A. Flur xx Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.straße x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger zu 3) und die Klägerin zu 4) 121.488,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 23.10.2019 zu zahlen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Grundbuch von A. beim Amtsgericht Z. Blatt xxxx eingetragenen Wohnungserbbaurechts bestehend aus 50/270 Miterbbaurechtsanteils an dem Grundstück der Gemarkung A., Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.straße x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss, bestehend aus 50/270 Miterbbaurechtsanteils an dem Grundstück der Gemarkung A., Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.straße x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.
3. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger zu 5) 121.410,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 12.05.2020 zu zahlen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Grundbuch von A. des Amtsgerichts Z. Blatt xxxx eingetragenen Wohnungserbbaurechts bestehend aus 50/270 Miterbbaurechtsanteil an dem Grundstück der Gemarkung A. Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und

Freifläche, B.str. x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 1, sowie des Wohnungserbbaurechts bestehend aus 50/270 Miterbbaurechtsanteil an dem Grundstück Gemarkung A. Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.str. x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 2.

4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
5. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags.

Tatbestand:

Die Kläger nehmen die Beklagte auf Rückabwicklung der an sie verkauften Wohnungserbaurechte im Objekt B.str. x in C. in Anspruch.

Die Parteien sind in Belgien ansässig. Die Beklagte arbeitete mit weiteren Unternehmen aus Belgien zusammen. Diese Unternehmen kauften ehemalige Sozialwohnungen auf und übertrugen der Beklagten an den jeweiligen Wohnungen Erbbaurechte. Manche dieser Wohnungen waren an Mieter bereits vermietet.

Die Beklagte bewarb in Belgien über das Internet und Prospekte den Kauf von Immobilien in Deutschland. Bei den Immobilien handelte es sich um Erbbaurechte an den Wohnungen. Vor dem Kauf gab es für die jeweiligen Kläger Informationstermine. Die Kläger unterzeichneten jeweils eine Absichtserklärung für den Kauf. Die Absichtserklärung sah eine Bedenkzeit mit einer Rücktrittsmöglichkeit vor, sollten die Wohnungen nach einer Besichtigung nicht den Vorstellungen der jeweiligen Käufer entsprechen. In dieser Erklärung kam das Wort Erbbaurecht wiederholt vor. Die Beklagte versprach zudem diverse Serviceleistungen, die später gegenüber den Klägern im verschiedenen Umfang auch erbrachte. Der Kläger zu 5 besichtigte nach Unterzeichnung seiner Absichtserklärung eine Wohnung.

Die Kläger zu 1 und 2 – im Prozess und im Protokoll der mündlichen Verhandlung lediglich als Kläger zu 1) bezeichnet - gaben für die Erbbaurechte der Wohnungen mit den Nr. 5 und 6 nebst Kellerraum bei einem in Belgien ortsansässigem Notar in deutscher Sprache am 08.11.2016 ein Angebot zum Kauf an die Beklagte ab. Der

Kaufpreis für die Wohnung Nr. 5 sollte 46.892,00 € betragen; für die Wohnung Nr. 6 46.906,00 €. Der Erbbauzins für die Wohnung Nr. 5 sollte jährlich 331,00 € betragen; für die Wohnung Nr. 6 jährlich 331,00 €. Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlage B3 (Blt. 234ff. d. A.) Bezug genommen. Die Beklagte nahm das Angebot bei einem deutschen Notar am 25.11.2016 an. Es wird auf die Anlage B5 (Blt. 259ff. d. A.) Bezug genommen.

Die Kläger zu 3 und 4 – im Prozess und im Protokoll der mündlichen Verhandlung lediglich als Kläger zu 2) bezeichnet - gaben für die Erbbaurechte der Wohnungen mit den Nr. 3 und 4 nebst Kellerraum bei demselben belgischen Notar in deutscher Sprache am 27.10.2016 ein Angebot zum Kauf an die Beklagte ab. Der Kaufpreis für die Wohnung Nr. 3 sollte 57.081,00 € betragen; für die Wohnung Nr. 4 64.407,00 €. Der Erbbauzins für die Wohnung Nr. 3 sollte jährlich 460,00 € betragen; für die Wohnung Nr. 4 jährlich 460,00 €. Für die Details des Angebots wird auf die Anlage B4 (Blt. 246ff. d. A.) Bezug genommen. Die Beklagte nahm das Angebot beim selben deutschen Notar am 07.11.2016 an. Es wird auf die Anlage B6 (Blt. 268ff. d. A.) Bezug genommen.

Der Kläger zu 5 – im Prozess und im Protokoll der mündlichen Verhandlung als Kläger zu 3) bezeichnet - gab für die Erbbaurechte der Wohnungen mit den Nr. 2 und 1 nebst Kellerraum bei demselben belgischen Notar in deutscher Sprache am 15.12.2016 zusammen mit der Firma D., deren Geschäftsführer der Kläger zu 5 war, ein Angebot zum Kauf an die Beklagte ab. Der Kaufpreis für die Wohnung Nr. 1 sollte 70.705,00 € betragen; für die Wohnung Nr. 2 50.705,00 €. Der Erbbauzins für die Wohnung Nr. 1 sollte jährlich 440,00 € betragen; für die Wohnung Nr. 2 436,00 €. Wegen der Einzelheiten wird auf Anlage K11 (Blt. 550ff. d. A.) Bezug genommen. Die Beklagte versuchte am 22.12.2016 die Annahme zu erklären, musste jedoch am 07.03.2017 aufgrund von Änderungen im Anteil der Erbbaurechte eine Anpassungserklärung vor demselben deutschen Notar erklären. Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlage K11 (Blt. 540ff. d. A.) Bezug genommen.

Allen Verträgen war gemein, dass das Angebot, die Annahme und der Vertrag deutschem Recht unterliegen sollten. Weiter sollten die jeweiligen Käufer die übrigen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag, den die Beklagte anlässlich des eigenen Rechtserwerbs übernommen hatte, selber übernehmen.

Die jeweiligen Kläger zahlten ihren Kaufpreis und wurden jeweils nach den Verträgen in das Grundbuch eingetragen.

Die Kläger fanden sich im Jahr 2018 in einer Zweckgemeinschaft mit anderen Kunden der Beklagten zusammen. Diese Zweckgemeinschaft beanstandete den Zustand der Wohnungen.

Die Kläger sind der Ansicht, die Kaufverträge seien sittenwidrig. Hierzu behaupten sie, dass der Kaufpreis des Erbbaurechts die Grenze von 190 % überschreiten; sie hätten den Inhalt eines Erbbaurechts nicht verstanden und hätten gedacht, sie seien Volleigentümer der Wohnungen geworden; eine Aufklärung über den Inhalt des Erbbaurechts sei nicht durch den belgischen Notar erfolgt; die Erbbauzinsen lägen über dem ortsüblichen Durchschnitt; die Wohnungen seien in einem minderwertigen Zustand gewesen, obgleich die Beklagte versichert habe, dass das Dach, die Heizung und die Fenster in einem einwandfreien Zustand seien; die Wohnungen seien stellenweise feucht gewesen und nur notdürftig ausgebessert worden; bei Kenntnis dieser Umstände wäre ein Kauf nie vorgenommen worden; die Beklagte habe über die Verwaltung der Wohnungen durch den Verwalter E. getäuscht; dieser habe erklärt, dass er mit der Beklagte nichts zu tun habe

Die Kläger behaupten, sie hätten mit Anwaltsschreiben vom 06.11.2018 die Anfechtung erklärt.

Der Kläger zu 5 behauptet im Zusammenhang mit der Frage der Sittenwidrigkeit weiter, er sei durch Mitarbeiter der Beklagten mit Nachdruck dazu gedrängt worden, die Immobilienbestätigung zu unterzeichnen; er habe ein Prospekt der Beklagten mit einer Gewinnprognose von insgesamt 7,6 % erhalten; ihm seien konkrete Zusagen zur Investition in die Immobilie gegeben worden, wobei wegen der Einzelheiten auf Blt. 618 d. A. Bezug genommen wird. Weiter behauptet der Kläger zu 5, ihm sei durch Verkaufsmitarbeiter der Beklagten zugesagt worden, Eigentümer der Wohnungen zu werden; der pensionierte Vorgänger des belgischen Notars habe ihn vor der Beurkundung mitgeteilt, die Wohnungen seien eine perfekte Investition.

Die Kläger zu 1 & 2 und 3 & 4 beantragen,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger zu 1 und 2, € 93.798,00 Kaufpreistrückzahlung nebst Zinsen in Höhe von 5 % Punkten über dem jeweiligen Basiszins ab Rechtshängigkeit Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Grundbuch von A. beim Amtsgericht Z. Blatt xxxx

eingetragenen Wohnungserbbaurechts bestehend aus 35/270 Miterbbaurechtsanteils an dem Grundstück der Gemarkung A., Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.straße x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss, bestehend aus 35/270 Miterbbaurechtsanteils an dem Grundstück der Gemarkung A. Flur xx Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.straße x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss zu zahlen und

2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin zu 3 und 4 € 121.488,00 Kaufpreistrückzahlung nebst Zinsen in Höhe von 5 % Punkten über dem jeweiligen Basiszins ab Rechtshängigkeit Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Grundbuch von A. beim Amtsgericht Z. Blatt xxxx eingetragenen Wohnungserbbaurechts bestehend aus 50/270 Miterbbaurechtsanteils an dem Grundstück der Gemarkung A., Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.straße x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss, bestehend aus 50/270 Miterbbaurechtsanteils an dem Grundstück der Gemarkung A., Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.straße x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss zu zahlen.

Der Kläger zu 5 beantragt,

3. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger zu 5) € 121.410,00 Kaufpreistrückzahlung nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins ab Rechtshängigkeit Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Grundbuch von A. des Amtsgerichts Z. Blatt xxxx eingetragenen Wohnungserbbaurechts bestehend aus 50/270 Miterbbaurechtsanteil an dem Grundstück der Gemarkung A. Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.str. x, 987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 1, sowie des Wohnungserbbaurechts bestehend aus 50/270 Miterbbaurechtsanteil an dem Grundstück Gemarkung A. Flur xx, Flurstück xxx, Gebäude- und Freifläche, B.str. x,

987 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 2 zu zahlen.

Die Kläger insgesamt beantragen:

4. Die Beklagte ist verpflichtet, den Klägern insgesamt den durch den Erwerb der jeweiligen Wohnung erlittenen Schaden zu ersetzen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie vertritt die Ansicht, das Feststellungsinteresse fehle.

Die Beklagte behauptet, eine Aufklärung über das Erbbaurecht sei in den Vertragsunterlagen erfolgt; dem Kläger zu 5 seien keine konkreten Mietrenditen zugesichert worden, sondern es habe sich lediglich um rein hypothetische Zahlen gehandelt; der Kläger zu 5 habe umfangreiche Fragen gestellt, die auf seine Kenntnis über das Erbbaurecht schließen lasse. Mit Nichtwissen bestreitet die Beklagte die vorherige fehlende Aufklärung und etwaige Zusagen des Notars oder seines Vorgängers in Belgien. Im Zusammenhang mit der Verwaltungsgruppe E. behauptet die Beklagte, sie habe mit dieser erst zusammengearbeitet und später habe eine andere Hausverwaltung von der E. Gruppe übernommen.

Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung. Hierzu ist sie der Ansicht, die Klage sei nicht demnächst zugestellt worden. Zum Kläger zu 5 ist sie der Ansicht aufgrund des Vertragsschlusses am 22.12.2016 seien Rückgewähransprüche verjährt.

Die Klageschrift der Kläger zu 1 und 2 ist der Beklagten am 22.10.2019 zugestellt worden; die Klage des Klägers zu 3 am 11.05.2020.

Mit Beschluss vom 31.08.2022 hat das Gericht das letzte Ergänzungsgutachten mit einer Frist zur Stellungnahme binnen zwei Wochen an die Parteien übermittelt. Dieser Beschluss ist der Beklagten am 07.06.2022 zugestellt worden. In der mündlichen Verhandlung vom 03.04.2023 hat die Beklagte eine Liste von Wohnungserbbaurechten erstmalig vorgelegt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlage des Protokolls (Blt. 1159ff. d. A.). Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis gemäß Beweisbeschluss vom 12.01.2021 durch Einholung eines Sachverständigengutachtens erhoben. Es wird auf Blt. 520ff. d. A. Bezug

genommen. Wegen der Ergebnisse der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Verkehrswertgutachten der Sachverständigen F. (Blt. 657ff. d.A.), das schriftliche Ergänzungsgutachten vom 14.01.2022 (Blt. 906ff. d. A.), das weitere schriftliche Ergänzungsgutachten vom 17.08.2022 (Blt. 973ff. d. A.) und die mündliche Erläuterungen der Gutachten im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 03.04.2023 durch das Sitzungsprotokoll (Blt. 1152ff. d. A.) Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Soweit die Klagen zulässig sind, sind sie begründet.

I.

Das angerufene Gericht ist international gem. Art. 8 Nr. EuGVVO zuständig, da Ansprüche aus Bereicherungsrecht im Zusammenhang mit Erbbaurechten geltend gemacht werden. Die sachliche Zuständigkeit folgt aus §§ 71 Abs. 1; 23 Nr. 1 GVG; die örtliche zumindest aus § 39 S. 1 ZPO.

Der Antrag zu Ziff. 4 ist als Feststellungsantrag auszulegen, in der Sache aber unzulässig.

Zwar enthält der Antrag zur Ziff. 4 nicht das Wort „feststellen“ jedoch muss das Gericht den gesamten Sachvortrag zur Auslegung eines Antrags heranziehen (siehe BGH Urteil vom 04.10.2000 – VIII ZR 288/99 – NJW 2001, 445, 447), woraus deutlich wird, dass die Kläger einen Feststellungsantrag mit dem Antrag verfolgen. Dieses entsprach den vorher angekündigten Anträgen.

Der Antrag ist im Ergebnis jedoch unzulässig, da es an dem Feststellungsinteresse i.S.d. § 256 Abs. 1 ZPO fehlt.

§ 256 Abs. 1 ZPO setzt voraus, dass ein rechtliches Interesse an der Feststellung eines Rechtsverhältnis besteht. Sofern das Vermögen betroffen ist, bedarf es mehr als der Möglichkeit eines Schadenseintritts, sondern der Kläger muss substantiiert dartun, dass eine gewisse Wahrscheinlichkeit für einen Schadenseintritt besteht (st. Rspr. siehe BGH Urteil vom 24.1.2006 - XI ZR 384/03 – NJW 2006, 830, 832f. m.w.N.).

Die Kläger haben dieses nicht dargetan.

II.

Die im Übrigen zulässige Klage ist aber begründet.

1.

Das Gericht hat den Rechtsstreit anhand deutschen Rechts gem. Art. 3 Abs. 1, 6 Abs. 4 c) Rom-I-VO zu entscheiden, da alle Kläger mit der Beklagten vereinbarten, dass für die Verträge über das Erbbaurecht deutsches Recht anzuwenden sein sollte. Selbst wenn dieses nicht der Fall gewesen wäre, so ergäbe sich die Anwendung des deutschen Rechts aus Art. 4 Abs. 1 c) Rom-I-VO.

2.

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Herausgabe des gezahlten jeweiligen Kaufpreises im zugesprochenem Umfang gem. § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB, da die jeweiligen Kaufverträge nichtig sind.

Die Beklagte erlangte durch Leistung der Kläger, die aufgrund der jeweiligen Kaufverträge die Kaufpreise an sie zahlten, etwas.

Diese Bereicherung erfolgte zur Überzeugung des Gerichts ohne Rechtsgrund i.S.d. § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB. Denn die Kaufverträge der jeweiligen Kläger sind nichtig.

a.

Gem. § 138 Abs. 1 BGB ist ein Rechtsgeschäft nichtig, wenn es gegen die guten Sitten verstößt.

Nach der ständigen Rechtsprechung ist ein Rechtsgeschäft sittenwidrig, wenn es gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkender verstößt (Ellenberger, in Grüneberg § 138 BGB Rn. 2 82. Auflage m.w.N.). Der maßgebliche Beurteilungszeitpunkt für diese Bewertung bildet die Vornahme des Rechtsgeschäfts (Ellenberger, in Grüneberg § 138 BGB Rn. 9 82. Auflage m.w.N.). Die Sittenwidrigkeit kann sich aus der Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung des Inhalts, der Beweggründe und des Zwecks des Rechtsgeschäfts ergeben (Ellenberger, in Grüneberg § 138 BGB Rn. 8 82. Auflage m.w.N.).

Diese allgemeinen Erwägungen werden durch Fallgruppen näher konkretisiert. Eine dieser Fallgruppen ist das wucherähnliche Rechtsgeschäft. Diese Fallgruppe ist einschlägig, wenn Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis zueinander stehen und weitere Umstände hinzutreten (Dörner, in Schulze BGB § 138 Rn. 14 11. Auflage m.w.N.).

Die wiederholt ergangene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs konkretisiert diese allgemeine Formel beim Grundstücks- und Immobilienkaufvertrag dahingehend, dass ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt, wenn bei Grundstücksverkäufen eine Verkehrswertüber- oder unterschreitung von 90 % vorliegt. Des Hinzutretens weiterer Umstände für die Annahme der verwerflichen Gesinnung bedarf es dann nicht (siehe BGH Beschluss 20.03.2014 – V ZR 149/13 Rn. 8; unter Anwendung von BGH Urteil 24.01.2014 – V ZR 249/12 Rn. 8f. m.w.N. a. d. Rspr.).

Die Auswahl der Wertermittlungsmethode zur Feststellung des tatsächlichen Wertes einer Immobilie steht, wenn das Gesetz nicht die Anwendung eines bestimmten Verfahrens anordnet, im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters (BGH Urteil 18.10.2016 – XI ZR 145/14 Rn. 31 m.w.N.).

Zur Überzeugung des Gerichts hat die Sachverständige F. festgestellt, dass die Kaufpreise der Erbbaurechte der Wohnungen 1 und 3 bis 6 um mehr als 90 % den Verkehrswert überschritten.

Die Sachverständige ging bei ihrer Bewertung von zutreffenden Tatsachen aus. Zwar lagen zwischen dem Begutachtungsdatum und den jeweiligen Stichtagen mehrere Jahre, jedoch berücksichtigte die Sachverständige diesen Faktoren in ihren Ausführungen. Überzeugend führte sie aus, dass diese paar Jahre im Vergleich zu dem Ursprungsbaujahr im Jahr 1951 nur gering ins Gewicht fallen werden. Etwaige

Unsicherheiten wie der Zeitpunkt der Schimmelbildung räumte die Sachverständige ein, was ihre Neutralität und Unvoreingenommenheit gegenüber den Parteien unterstreicht. Sie stützte ihre tatsächlichen Beschreibungen auf Feststellungen aus der Bauakte, Baubeschreibungen und dem Ortsbesichtigungstermin. Die Erkenntnisse aus dem Ortstermin beschränkte sie dabei auf Befunde, die eindeutig der Ursprungsausstattung zuzurechnen sind. Gegen ein solches Vorgehen bestehen von Seiten des Gerichts keine Bedenken.

Die Erläuterungen der Sachverständigen waren präzise und über die Vorhalte der Parteien hinweg konstant geblieben. Die Sachverständige erläuterte unvoreingenommen und offen, wieso sie die Vorhalte und Einwände beider Parteien für unerheblich hielt.

Das Gutachten war widerspruchsfrei und ging zutreffend von § 194 BauGB als Ausgangspunkt aus. Die Sachverständige konkretisierte diese allgemeine Norm näher durch die Immo-WertV a.F.. Das Gutachten kann auch deswegen überzeugen, da es dem Grunde nach sich an die Vorschriften der §§ 48ff. Immo-WertV hielt, auch wenn diese Vorschriften gem. § 53 Abs. 1 Immo-WertV keine unmittelbare Anwendung finden konnten. Aus der derzeit gültigen Fassung geht hervor, dass die finanzmathematische Methode, die die Sachverständige im Gutachten angewendet hat, als Verfahren zur Wertermittlung herangezogen werden kann. Die anderen möglichen Bewertungsverfahren hat die Sachverständige überzeugend ausgeschlossen.

Soweit die Beklagte hiergegen einwendet, die Sachverständige habe das Vergleichswertverfahren heranziehen müssen, verfängt der Einwand nicht.

Die Beklagte kann sich dabei nicht auf die erst in der mündlichen Verhandlung vorgelegten einzelnen Wohnungserbbaurechten in C. zu Vergleichszwecken berufen. Soweit die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vom 03.04.2023 unter Vorlage von Marktpreisen von Wohnungserbbaurechten in C. vergleichbare Wohnungserbbaurechte behauptet, war dieser neue Vortrag gem. §§ 296 Abs. 1, 411 Abs. 4 S. 2 ZPO als verspätet zurückzuweisen.

Die Parteien haben die erläuterungsbedürftigen Punkte, die sie gegen das Gutachten vorbringen wollen, hinreichend konkret zu bezeichnen, insbesondere die Richtung der zu stellenden Fragen schriftlich anzukündigen (Reichhold, in Thomas/Putzo § 411 ZPO Rn. 7 41. Auflage).

Die vorgelegten Unterlagen können nicht einfach im Prozess berücksichtigt werden, da die Kläger die Vergleichbarkeit der Objekte in Abrede und damit streitig stellten. Wenn die Beklagte sich gegen die Annahme der Sachverständige wenden wollte, es gäbe keine Vergleichsobjekte, hätte die Beklagte die genannten Objekte innerhalb der Frist in den Prozess einführen müssen. Ein Zulassen des neuen Vortrags würde dazu führen, dass die Klägerin sich hierzu erneut äußern dürfte und sodann die Sachverständige zur Frage der Vergleichbarkeit Erhebungen und Feststellungen treffen müsste. Dieses würde einen weiteren Termin zur mündlichen Verhandlung nach sich ziehen und den Prozess so verzögern. Die Beklagte gestand selber zu, dass weitere Berechnungen nötig gewesen wären, sodass die Sachverständige im Termin die Frage der Vergleichbarkeit nicht beurteilen konnte.

Eine Entschuldigung für das erstmalige Einführen der konkreten Daten führte die Beklagte nicht an. Es reicht nicht aus, dass die Beklagte sich in ihren vorherigen Schriftsätzen nur allgemein gegen die Methodik der Sachverständigen wendete; sie hätte vielmehr bereits dort diese allgemeinen Erwägungen mit den konkreten Vergleichsobjekten unterfüttern müssen.

Selbst wenn man den neuen Vortrag zulassen würde, so stünde er im Widerspruch zur Erklärung der Sachverständigen. Diese hat überzeugend darauf hingewiesen, dass sie bemüht war, einen Vergleich mit anderen Objekten durchzuführen. Dieses war aber aufgrund fehlender Vergleichsobjekte jedoch nicht möglich. Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Sachverständigen und der Nachfrage der Sachverständigen beim Gutachterausschuss ist das Gericht davon überzeugt, dass vergleichbare Objekte am Markt zu dem maßgeblichen Zeitpunkt zudem nicht gehandelt wurden.

Überzeugend zog die Sachverständige zudem die weiteren streitgegenständlichen Wohnungen der Beklagten in Parallelverfahren vor diesem Gericht nicht heran. Andere Objekte der Beklagten können nicht mitberücksichtigt werden. Denn so hätte die Beklagte es in ihrer alleinigen Hand, den Marktpreis zu bestimmen und ein auffälliges Missverhältnis wäre nicht möglich.

Die Sachverständige berücksichtigte an mehreren Stellen ihres Gutachtens und in ihrer Erläuterung, dass es sich um ein Erbbaurecht handelt. Die Beklagte kann der Sachverständigen nicht vorwerfen, die besondere Situation des Erbbaurechts zu verkennen. Denn die Sachverständige ist sich dessen bewusst und plausibilisierte daher ihre Rechnungen nach der finanzmathematischen Methode durch das

Heranziehen von Vergleichswerten beim Volleigentum. Eine methodische „Starrheit“ ist nicht erkennbar, sondern vielmehr zeigt sich die Gewissenhaftigkeit der Sachverständigen, die ein möglichst vollständiges Marktbild zeichnen wollte.

Soweit die Beklagte sich gegen die ausgewählte Methode im Allgemeinen wendet, steht ihr eine bestimmte Methode nicht per se zu. Denn es steht im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts, welche Methode es zur Bestimmung des Verkehrswerts heranzieht. Wie die Sachverständige erläutert hat, war die finanzmathematische Methode eine Methode zur Bestimmung des Werts. Auch der jetzige Verordnungsgeber sieht diese Methode in §§ 50, 52 Immo-WertV als eine Methode zur Bestimmung des Verkehrswerts vor.

Dabei verfängt der Einwand der Beklagten nicht, die Sachverständige verkenne den Vorrang der Vergleichsmethode, die der BGH postuliere. Die Sachverständige hat ausgeführt, dass sie sich der Existenz des Vergleichswertverfahrens durchaus bewusst war, ja sie wendete dieses zur Plausibilisierung an. Jedoch vermochte die Sachverständige das Verfahren mangels vergleichbarer Objekte (Erbbaurecht an Wohnungen zum jeweiligen Stichtag) nicht anzuwenden. Die Rechtsprechung des BGH verlangt eine Vergleichbarkeit der jeweiligen Objekte (siehe BGH Urteil 18.10.2016 – XI ZR 145/14 Rn. 31). Selbst wenn die Voraussetzungen der BGH Rechtsprechung vorliegen würden, also eine aussagekräftige Menge von Vergleichspreisen verlässlich ermittelt wurden, so ist nicht ersichtlich, wieso die Entscheidung zum Volleigentum zwingend als einzige Methode auf das Erbbaurecht an Wohnungen übertragen werden kann.

Überzeugend berücksichtigte die Sachverständige zudem die geleisteten Serviceleistungen im Rahmen der finanzmathematischen Methode nicht. Aus der Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB ergibt sich, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen sind.

Die Beklagte trägt selber vor, dass ihre Serviceleistungen dem Umstand geschuldet sind, dass die Kläger in Belgien leben. Sie erbringt ihre Leistungen nur aufgrund der besonderen persönlichen Umstände des Wohnorts und der Kenntnisse der Kläger. Die Sprachbarrieren und räumliche Distanz haften jedoch der besonderen Situation der Parteien an und nicht dem Kaufobjekt.

Die Serviceleistungen können auch nicht gesondert in der Kalkulation betreffend der Bestimmung des groben Missverhältnisses berücksichtigt werden. Denn im Kaufvertrag führten die Parteien die Serviceleistungen nicht als Gegenleistungspunkt

der Beklagten an. Vielmehr beschränkte sich die Pflicht auf die Übergabe und Auflassung des Erbbaurechts an den Wohnungen. Hätten die Parteien die Serviceleistungen besonders beim Kauf berücksichtigen wollen, so hätten sie dieses deutlich machen sollen. Die Vermutung der Urkundsvollständigkeit und Richtigkeit streitet für diese Überlegung. Es würde zudem Schutzzwecke des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB unterlaufen, wenn Faktoren und Abreden außerhalb der notariellen Urkunde in das Kalkül von Leistung und Gegenleistung gezogen werden. Denn die Warn-, Beratungs- und Belehrungsfunktion, die § 311 Abs. 1 S. 1 BGB bezwecken soll (BGH Urteil vom 10.06.2016 - V ZR 295/14 Rn. 23), kann auf diese außerhalb der notariellen Urkunde stehenden Umstände nicht erfüllt werden.

Die Sachverständige hat sich auch nicht in Widersprüche bezüglich der Restnutzungsdauer und Entschädigungsverpflichtung verwickelt. Überzeugend wies sie darauf hin, dass beim Alter des Objekts umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sein werden. Dass ein Rohgebäude auf dem Grundstück auch nach der Restnutzungsdauer vorliegen wird, räumte die Sachverständige ohne Zögern ein, dieses führt aber nicht zu dem Ergebnis, dass dieses abgenutzte Objekt einen erheblichen Entschädigungswert am Ende des Erbbaurechts auslöst. Überzeugend wies die Sachverständige in der mündlichen Verhandlung darauf hin, dass gegenüber diesem abgenutzten Objekt die Kosten des Abrisses stehen würden.

Soweit die Beklagte einwendet, die Sachverständige sehe nur die Lasten des Erbbaurechts, hingegen nicht die Möglichkeiten, hat sich die Sachverständige nicht auf diese eingelassen. Denn die Sachverständige konnte nicht vorhersagen, ob am Ende der Restnutzungsdauer etwa eine Aufteilung des Grundstücks rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll ist; auch konnte die Sachverständige nicht seriös vorhersagen, ob – bei unterstellten massiven Investitionen oder sogar einem Neubau – diese Kosten durch die Miete refinanzieren werden könnten.

b.

Das Gericht ist auch von der verwerflichen Gesinnung der Beklagten überzeugt. Die subjektive verwerfliche Gesinnung wird bei einem groben Missverhältnis vermutet (Dörner, in Schulze BGB § 138 BGB Rn. 14).

Die Beklagte versucht, durch Umstände, die außerhalb der Kaufvertragsurkunde stehen und deren genauer Umfang unklar ist, einen höheren Kaufpreis zu

rechtfertigen. Gegen diesen Umstand spricht erneut die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit einer notariellen Urkunde (BGH NJW-RR 1998, 1065). Hätten die Parteien diese Serviceleistungen der Beklagten besonders in den Kaufpreis einpreisen wollen, so hätten sie dieses in der Urkunde tun müssen.

c.

Der restliche Vertrag über die Wohnung Nr. 2, bei welchem der Kaufpreis nicht den Verkehrswert um mehr als 90 % überschreitet, ist gem. § 139 BGB ebenso nichtig.

Gem. § 139 BGB ist das ganze Rechtsgeschäft nichtig, sofern ein Teil des Rechtsgeschäfts nichtig ist, wenn nicht anzunehmen ist, dass das Rechtsgeschäft auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde.

Als Auslegungsregel greift die Norm nur, wenn sich aus dem Vertrag keine anderweitigen Anhaltspunkte ergeben, ein einheitliches Rechtsgeschäft vorliegt und sie im Einklang mit dem mutmaßlichem Parteienwillen steht.

Dem Kaufvertrag des Klägers zu 5 kann keine Bestimmung entnommen werden, wonach im Fall der teilweisen Nichtigkeit der restliche Vertrag aufrechterhalten bleiben soll.

Die Kaufverträge über die beiden Wohnungen Nr. 1 und 2 bilden dabei ein einheitliches Rechtsgeschäft.

Die Frage der Einheitlichkeit eines Rechtsgeschäfts ist durch Auslegung des Parteienwillens festzustellen. Als Indizien können die äußere Verbindung oder der wirtschaftliche Zusammenhang herangezogen werden (Ellenberger, in Grüneberg § 139 BGB 82. Auflage Rn. 5). Wenn mehrere Rechtsgeschäft in einer Vertragsurkunde zusammengefasst werden, kann von einer tatsächlichen Vermutung für ein einheitliches Rechtsgeschäft ausgegangen werden (Jakl, in BeckOK BGB § 139 Rn. 66 m.w.N.).

Neben der Vermutung für das einheitliche Rechtsgeschäft aufgrund gemeinschaftlicher Beurkundung sprechen wirtschaftliche Erwägungen. Die Beklagte verkaufte an die jeweiligen Kläger stets zwei Erbbaurechte. Dieses sorgte für eine Parität der Erbbaurechtsinhaber und verhinderte ein Zerfasern auf zu viele Erbbaurechtsinhaber.

Zudem spricht die Betrachtung, dass es sich um ein einheitliches Grundstück handelt, für einen Zusammenhang.

Überdies spricht der Wortlaut der Vereinbarung für die Einheitlichkeit. Nach dem Wortlaut handelte es sich nicht um „Angebote“, die auf getrennte Vorgänge hindeuten würde, sondern um ein „Angebot“.

Auch der Wortlaut unter II. spricht von „das vorbezeichnete Wohnungserbbaurecht“ und nicht wie bei einer getrennten Betrachtung zu erwarten von „die vorbezeichneten Wohnungserbbaurechte“.

Auch der mutmaßliche Parteiwillen des Klägers zu 5 deutet darauf hin, dass er das Rechtsgeschäft nicht vorgenommen hätte, hätte er gewusst, dass ein Teil des Vertrags aufgrund von einem auffälligen Missverhältnis nichtig wäre. Er wird kein Interesse haben, nur eine Wohnung zu verwalten und ein anderes Objekt hinzuziehen, wo er sich erneut mit den örtlichen Gegebenheiten und der Verwaltung auseinandersetzen muss.

d.

Der Kläger zu 5 ist gem. § 428 BGB auch berechtigt, die gesamte Forderung geltend zu machen.

Sind mehrere eine Leistung in der Weise zu fordern berechtigt, dass jeder die ganze Leistung fordern kann, der Schuldner aber die Leistung nur einmal zu bewirken verpflichtet ist, so kann der Schuldner nach seinem Belieben an jeden der Gläubiger leisten, § 428 S. 1 BGB. Die Gesamtgläubigerschaft kann dabei durch Gesetz oder Vertrag begründet werden, wobei auch praktische Gründe und die Interessen des Schuldners mit berücksichtigt werden können (Grüneberg, in Grüneberg § 428 BGB Rn. 1). Der Bereicherungsanspruch kann eine Gesamtgläubigerschaft begründen, es sei denn die Leistung kann einem Gläubiger alleine zugeordnet werden (siehe Grüneberg, in Grüneberg § 428 BGB Rn. 2).

Als Kehrseite des Kaufpreisanspruchs, der nicht den beiden Käufern separat zugeteilt wurde, also auch nur von einem der Käufer insgesamt hätte erbracht werden können, muss nun auch ein Gläubiger des Bereicherungsanspruchs der Kaufpreiszahlung das Recht haben, die Leistung insgesamt zu fordern.

3.

Die Ansprüche der Kläger sind nicht gem. §§ 214 Abs. 1, 194, 195 BGB verjährt.

Gem. § 214 Abs. 1 BGB ist der Schuldner nach Eintritt der Verjährung berechtigt, die Leistung zu verweigern.

Der Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB unterliegt der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. § 195 BGB und beträgt drei Jahre. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste, § 199 Abs. 1 BGB. Die Beweislast für den Beginn trägt der Schuldner (Ellenberger, in Grüneberg Überbl. v. § 194 Rn. 24 82. Aufl.).

Die Beklagte hat keinen Beweis dafür angeboten, dass die Kläger zu 1 & 2 und 3 & 4 vor dem Jahr 2018 Kenntnis über das auffällige Missverhältnis gehabt haben. Nach dem klägerischen Vortrag erfolgte die Kenntnis über den Zustand der Immobilie erst im Jahr 2018.

Die Beklagte hat ebenfalls keinen Beweis dafür angeboten, dass der Kläger zu 5 bereits im Jahr 2016 Kenntnis gehabt habe, bloß weil sein Angebot vom 22.12.2016 gewesen war. Nach dem Vortrag des Klägers zu 5 erfolgte die Kenntnis über den Zustand der Immobilie erst im Jahr 2019.

4.

Der Beklagten war kein Schriftsatznachlass auf die Hinweise in der mündlichen Verhandlung zu gewähren. § 283 S. 1 ZPO setzt voraus, dass sich die Partei in der mündlichen Verhandlung nicht erklären kann. Die notariellen Kaufverträge waren bereits vor der mündlichen Verhandlung zu den Gerichtsakten gereicht worden und unstreitiger Prozessstoff geworden.

Selbst wenn man jedoch den nach der mündlichen Verhandlung eingereichte Schriftsatz der Beklagten vom 24.04.2023 berücksichtigen würde, gesteht die Beklagte in diesem nochmals ausdrücklich den Inhalt der Vertragsabrede zu; neuer Sachvortrag findet sich hingegen nicht.

Zudem erhielt die Beklagte in Anwesenheit ihres Geschäftsführers in der mündlichen Verhandlung Gelegenheit sich zur Auslegung des Vertrags zu äußern.

Der Beklagten war auch nicht wegen der Erörterungen der Sachverständigen in der Verhandlung ein Schriftsatznachlass zu gewähren.

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf das Nachreichen einer schriftlichen Beweiswürdigung. Dies gilt nur dann nicht, wenn ein sofortiges Verhandeln über das Beweisergebnis nicht zumutbar ist. Dies kann etwa der Fall sein, wenn die Vernehmung eines Sachverständigen Fragen aufgeworfen hat, zu denen die Partei sich ohne sachkundige Beratung nicht äußern konnte (Greger, in Zöller § 285 ZPO Rn. 2 m.w.N.).

In der mündlichen Verhandlung hat die Sachverständige ihr schriftliches Gutachten nebst zwei Ergänzungsgutachten erläutert. Die Sachverständige hat sich insbesondere noch einmal mündlich zu den eingereichten Vorhalten der Beklagten geäußert. Neue und überraschende Erklärungen hat die Sachverständige nicht abgegeben.

Der Schriftsatz rechtfertigt auch keine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gem. § 156 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Das Gericht hat die Wiedereröffnung einer Verhandlung, die geschlossen war, anzuordnen, wenn das Gericht einen entscheidungserheblichen und rügbaren Verfahrensfehler feststellt.

Die Beklagte hat keinen Anspruch auf Schriftsatznachlass, der eine Wiederöffnung zur Wahrung des rechtlichen Gehörs rechtfertigen würde, und – soweit sie sich gegen das Gutachten wendet – ist dieser Vortrag gem. §§ 296 Abs. 1, 411 Abs. 4 S. 2 ZPO präkludiert, da die Beklagte es versäumte, ihre Rügen gegen die Sachverständige innerhalb der Frist vorzutragen.

Der Vortrag der Beklagten aus dem Schriftsatz vom 24.04.2023 ist überdies gem. § 296a ZPO nicht zu berücksichtigen, da er nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung eingereicht wurde.

Die hilfsweise gestellten Widerklageanträge sind ebenfalls nach §§ 261 Abs. 2, 297 ZPO nicht zu berücksichtigen, da sie spätestens in der letzten mündlichen Verhandlung hätten gestellt werden müssen (siehe Greger, in Zöller § 296a ZPO Rn. 2a m.w.N.).

Die Schriftsätze der Kläger vom 12.04.2023 und 20.04.2023 waren gem. § 296a S. 1 ZPO nicht zu berücksichtigen, da sie nach Schluss der mündlichen Verhandlung eingereicht wurde. Mangels Entscheidungserheblichkeit rechtfertigte der Vortrag auch nicht die Wiedereröffnung der Verhandlung gem. § 156 ZPO.

5.

Die Zinsentscheidung folgt aus §§ 280 Abs. 1, 2, 286 Abs. 1 S. 2 BGB.

6.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, da die Feststellungsanträge bei den weiteren Anträge mit einem Volumen von 336.696,00 € keinen Gebührensprung auslösten und die Verluste nur geringfügig waren.

7.

Die Vollstreckungsentscheidung fußt auf § 709 S. 2 ZPO.

8.

Der Streitwert wird auf 339.696,00 € festgesetzt.