

Beglaubigte Abschrift

I-4 O 408/19



Landgericht Arnsberg

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr. Grohmann & Co.,
Bahnhofstr. 12, 32545 Bad Oeynhausen,

gegen

die NV Creadomus Invest mit dem Sitz in Brüssel (Belgien), vertreten durch den
Geschäftsführer, Louizalaan 279, B-1050 Brüssel, Belgien,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Rotthege Wassermann,
Breite Str. 28, 40213 Düsseldorf,

hat das Landgericht - 4. Zivilkammer - Arnsberg
auf die mündliche Verhandlung vom 18.04.2024
durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Jäger, den Richter am Landgericht
Drinhaus und den Richter Köster

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 52.660,00 € nebst Zinsen in Höhe
von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 23.08.2019
Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Wohnungs- und
Teilerbbaugrundbuch von Arnsberg beim Amtsgericht Arnsberg Blatt 7632

verzeichneten Wohnungserbbaurechts, bestehend aus 29,32/1.000 Miterbbaurechtsanteil an dem Grund-stück der Gemarkung Arnsberg, Flur 66, Flurstück 184, Gebäude- und Freifläche, Rosenberger Straße 9, 11, 13, 2.311 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

Die Klägerseite nimmt die Beklagte auf Rückabwicklung eines Kaufvertrages über ein Wohnungserbbaurecht bestehend aus einem Miterbbaurechtsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung in Anspruch. Das entsprechende Grundstück ist in Arnsberg belegen. Der Kläger besitzt die belgische Staatsbürgerschaft und hat seinen Wohnsitz in Belgien. Die Beklagte ist Teil einer in Belgien ansässigen Unternehmensgruppe mit dem Tätigkeitsfeld „Immobilien“ und hat ihren Sitz ebenfalls in Belgien.

Im Jahr 2015 bewarb die Beklagte mit einer Broschüre in Belgien den Erwerb von Wohneigentum in Deutschland, unter anderem in Arnsberg gelegen, zum Zwecke der Vermietung.

In der Broschüre (Anlage K 1) lautet es auszugsweise (auf Deutsch übersetzt, das Original ist in Niederländisch gehalten) wie folgt:

„Direkte Rendite

*Viele Anleger investieren in unsere renovierten Immobilien. Konkret geht es immer um bestehende Gebäude, deren Dächer und Fenster komplett erneuert wurden.“
(Seite 7)*

„Zweitens müssen sich alle wichtigen Elemente des Gebäudes – das Dach, die Heizung und die Fenster – in einem einwandfreien Zustand befinden, damit keine unangenehmen Überraschungen auf unsere Investoren warten.“ (Seite 3)

„Creahaus, ein belgisches Unternehmen, das sich auf Investitionen spezialisiert hat, die greifbar, sicher, gut verzinst, und wertstabil sind“ (Seite 2)

„Wir unterstützen unsere Kunden bei ihrer Suche nach einer sicheren Anlage und nach Mietobjekten, die ihnen kein Kopfzerbrechen bereiten.“ (Seite 3)

„Immobilien bieten also eine gewisse Wertbeständigkeit. Für Sie bedeutet das konkret, dass Ihre Investition in zwanzig Jahren mindestens noch genauso viel wert sein wird wie heute. Der investierte Betrag wird nicht an Kaufkraft verloren haben.“ (Seite 4)

„Immer mehr Menschen entscheiden sich daher für Immobilien, um so eine stabile und angemessene Rendite zu erzielen.“ (Seite 5)

„Wer in deutsche Immobilien investiert, hat also ein sicheres Mieteinkommen“ (Seite 6)

Ob die Klägerseite vor dem Kauf der Immobilie Kenntnis von der Broschüre gehabt hat, ist zwischen den Parteien streitig.

Hintergrund der Entstehung des Wohnungserbbaurechts ist ein Erwerb bebauter Grundstücke durch zwei belgische Unternehmen. Die BVBA Pieter Depoortere und die NV Industrie Hoteliers et Immobilières erwarben in Deutschland ehemalige Sozialwohnungen, deren Bindungsfrist abgelaufen war. Zwischen diesen beiden Gesellschaften und der Beklagten bestehen gesellschaftliche Verflechtungen. Nach Erwerb der bebauten Grundstücke durch die vorgenannten Gesellschaften wurden Erbbaurechte bestellt und an die Beklagte veräußert. Sodann teilte die Beklagte die einzelnen Wohneinheiten in Wohnungserbbaurechte auf.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 08./17.12.2015 (Angebot und Annahme Anlage K3) erwarb die Klägerseite von der Beklagten das im Grundbuch von Arnsberg beim Amtsgericht Arnsberg Blatt 7632 verzeichnete Wohnungserbbaurecht, bestehend aus einem 29,32/1.000 Miterbbaurechtsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Arnsberg Flur 66, Flurstück 184, Gebäude- und Freifläche, Rosenberger Straße 9, 11, 13, 2.311 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 8 bezeichneten Wohnung (Rosenberger Str. 9, 2. Obergeschoss mitte, 39 qm groß) nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss. Wegen des weiteren Inhalts des Notarvertrags wird auf die vorgenannte Anlage Bezug genommen.

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages erfolgte dergestalt, dass die Klägerseite ein Angebot zum Erwerb in deutscher Sprache von einem belgischen Notar beurkunden ließ. Die Annahmeerklärung beurkundete ein in Deutschland ansässiger Notar für die Beklagte.

In Ziffer IV. 1. des notariell beurkundeten Angebotes lautet es auszugsweise wie folgt:

„Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels und der Größe des verkauften Grundbesitzes sind ausgeschlossen. (...) Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen altersbedingten Zustand.“

Der Kaufpreis in Höhe von 52.910,- Euro wurde von der Klägerseite in Höhe von 52.660,- Euro gezahlt. Der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis wurde aufgrund der „Optionsvereinbarung“ (Anlage B4a) um 250,00 € reduziert. Das gemäß Art. 3 der Optionsvereinbarung vereinbarte Optionsgeld in Höhe von 250,00 € wurde mit der Unterzeichnung der Optionsvereinbarung von dem Kläger an die Beklagte gezahlt. Das Optionsgeld wurde entsprechend der Optionsvereinbarung bei Abschluss des Kaufvertrages anschließend in der Kaufpreiszahlung doppelt berücksichtigt.

Nachdem eine andere Erwerberin im Jahr 2018 hinsichtlich der von ihr erworbenen Wohnungen aus dem Raum Vlotho / Kreis Herford festgestellt hatte, dass die von ihr erworbenen Wohnungen mit einem Kaufpreis von 65.000 € lediglich einen Wert von 10.000 € bis 15.000 € aufwiesen, was die Beklagte bestreitet, wurde von zahlreichen Erwerbern eine sog. „Notgemeinschaft“ gegründet.

Mit Schreiben vom 6.11.2018 wurde die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung des jeweiligen Kaufvertrages sowie der Rücktritt von demselben erklärt, wobei streitig ist, ob diese Erklärungen der Beklagten zugegangen sind.

Mit Klageschrift vom 30.12.2018, in der die Anfechtungserklärung und die Rücktrittserklärung wiederholt wurde, erhoben 36 Mitglieder dieser Notgemeinschaft, die jeweils ein oder mehrere Wohnungserbbaurechte von der Beklagten erworben hatten, vor dem Landgericht Arnsberg unter dem Aktenzeichen I-4 O 436/18 eine einheitliche Klage, gerichtet auf die Rückzahlung der jeweiligen Kaufpreise an die jeweiligen Käufer, Zug um Zug gegen Rückgewähr der jeweiligen Wohnungserbbaurechte.

Mit Beschluss vom 22.11.2019 hat die Kammer aus den dort sowie in der Hinweisverfügung vom 11.10.2019 genannten Gründen die Verfahren der jeweiligen Erwerber abgetrennt und in einzelnen Verfahren fortgeführt.

Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 10.04.2024 hilfsweise die Aufrechnung mit einer streitigen Gegenforderung aufgrund des klägerseits vereinnahmten/schuldhaft nicht vereinnahmten Mietzinses und wegen sonstiger Nutzungen in Höhe von 18.190,00 € erklärt. Wegen der weiteren Einzelheiten hierzu wird Bezug genommen auf den vorgenannten Schriftsatz und den Schriftsatz vom 6.11.2023.

Die Klägerseite behauptet, es handele sich bei den veräußerten Wohnungen um sogenannte „Schrottimmobilien“. Entgegen den Ausführungen in der als Anlage K1 vorgelegten Broschüre seien die wesentlichen Elemente der Wohnung – wie Fenster und Heizung – keineswegs in einem guten Zustand. Vielmehr habe die Beklagte lediglich kosmetische Pinselarbeiten vorgenommen um die Mangelhaftigkeit temporär zu übertünchen. Die Wohnung weise zudem Feuchtigkeit in Decken und Wänden auf. Weiterhin seien Rohre und Leitungen undicht. Auch das gesamte Gebäude weise einen immensen Instandhaltungsrückstand auf.

Die Klägerseite meint, der Vertrag sei wegen sittenwidriger Übertreibung des Kaufpreises als Wuchergeschäft nichtig. Hierzu behauptet sie unter Bezugnahme auf die Anlagen K8, K9, es liege ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor. Der finanzmathematische Ertragswert zum Zeitpunkt des Kaufs habe bei 22.054,- Euro gelegen. Hieraus ergebe sich, dass der gezahlte Kaufpreis in Höhe von 52.660,- Euro den Verkehrswert der Wohnung um 140 %

überschritten habe. Die erhebliche Wertüberschreitung stelle auch einen Mangel dar und rechtfertige insofern auch den erklärten Rücktritt.

Es sei ihr überdies auch gar nicht bekannt gewesen, dass sie tatsächlich kein (Teil-) Eigentum an dem Grundstück, sondern lediglich ein Erbbaurecht nebst Sondereigentum an der Wohnung erworben habe. Im belgischen Recht gäbe es kein Erbbaurecht. Auch habe die Beklagte ihr wahrheitswidrig zugesichert, dass die Hausverwaltung dauerhaft von der renommierten „van der Horst-Gruppe“ übernommen werde.

Wegen des weiteren streitigen Vortrags der Klägerseite zum Zustandekommen des Vertrags und den dabei beklagtenseits erfolgten (streitigen) arglistigen Täuschungen wird insbesondere auf den Schriftsatz vom 16.04.2021 (Bl. 115 ff. d.A.) Bezug genommen.

Die Klägerseite behauptet schließlich zum Feststellungsantrag, dass der Schadensumfang noch nicht absehbar sei. Die von den Klägern des Ausgangsverfahrens I-4 O 436/18 generierten Mieten seien teilweise so niedrig, dass das sogenannte Wohngeld die Mieten übersteige. Teilweise seien Mieten aufgrund des schlechten Zustandes auch gar nicht oder nur teilweise gezahlt worden. Einige Wohnungen hätten aufgrund des schlechten Zustandes gar nicht vermietet werden können.

Die Klägerseite beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 52.910,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Wohnungs- und Teilerbbaugrundbuch von Arnsberg beim Amtsgericht Arnsberg Blatt 7632 verzeichneten Wohnungserbbaurechts, bestehend aus 29,32/1.000 Miterbbaurechtsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Arnsberg, Flur 66, Flurstück 184, Gebäude- und Freifläche, Rosenberger Straße 9, 11, 13, 2.311 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss zu zahlen,

sowie,

festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihr den durch den Erwerb des im Zahlungsantrag genauer bezeichneten Wohnungserbbaurechts erlittenen Schaden zu ersetzen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt die Beklagte äußerst hilfsweise für den Fall, dass die Kammer die Klage (auch unter Berücksichtigung der Hilfsaufrechnung) für begründet hält,

die Kläger- und Widerbeklagtenseite zu verurteilen, an die Beklagte 18.190,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Klägerseite hat unter Berufung auf die Kurzfristigkeit der Hilfswiderklageerhebung/-erweiterung hierzu keinen Antrag gestellt.

Die Kammer hat, nachdem sie im Anschluss an die mündliche Verhandlung vom 18.04.2024 die Entscheidungsreife der Klage in Form der im Wesentlichen gegebenen Begründetheit der Klage festgestellt hat, die Hilfswiderklage mit Beschluss vom selben Tage abtrennt.

Die Beklagte behauptet, es liege bereits objektiv kein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor. Sie meint, wegen der Schwierigkeiten der Wertermittlung bei den Wohnungserbbaurechten und der besonderen Marktsituation

zur Zeit der Verkäufe sei jedenfalls eine etwaige Vermutung einer verwerflichen Gesinnung auf ihrer Seite erschüttert.

Sie ist ferner der Ansicht, bei der als Anlage K1 übermittelten Broschüre handele es sich um reines Informationsmaterial, welches keine Zusagen oder Zusicherungen im Hinblick auf einzelne Objekte enthalte, was auch der Klägerseite ersichtlich gewesen sein müsse.

Die Beklagte behauptet weiter, sie habe die Klägerseite bei mehreren Gesprächen über die Regelungen zum Erbbaurecht, insbesondere zum Erbbauzins und dem Ende beziehungsweise der Verlängerung des Erbbaurechts, aufgeklärt. Weiterhin sei im Rahmen der Beurkundung des Angebotes durch den Notar nochmal auf die Übertragung der Erbbaurechte hingewiesen worden.

Zudem sei der Klägerseite die Möglichkeit gegeben worden, die Immobilie zu besichtigen. Diese Möglichkeit sei klägerseits allerdings aufgrund der hohen Entfernung ihres Wohnortes zu der Immobilie wahrgenommen worden.

Die Beklagte beruft sich überdies darauf, dass die Anfechtungsfrist des § 124 BGB im Zeitpunkt der Anfechtungserklärung im Rahmen der Klageschrift bereits abgelaufen gewesen sei, da der Kaufvertrag mehr als ein Jahr vorher abgeschlossen worden sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitig bei Gericht eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens, sowie mündliche Anhörung des sachverständigen Gutachterausschusses.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Hauptgutachten (Anlage zur Gerichtsakte) und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 18.04.2024 und das Protokoll in der Parallelsache vom selben Tag (4 O 405/19) nebst Anlage (Ergänzungsgutachten aus dem Verfahren 4 O 415/19, welches Gegenstand der mündlichen Verhandlung war) Bezug genommenen.

Entscheidungsgründe:

Der Zahlungsantrag ist zulässig und begründet. Der Feststellungsantrag ist unzulässig.

I.

1.

Die internationale Zuständigkeit folgt aus Art. 7 Ziffer 1 lit. a) EuGVVO. Hiernach ist, wenn - wie vorliegend - ein Vertrag oder Ansprüche aus einem Vertrag den Verfahrensgegenstand bilden, eine internationale Zuständigkeit der Gerichte des Mitgliedsstaates gegeben, in dessen Hoheitsgebiet die Verpflichtung erfüllt worden ist oder zu erfüllen wäre.

Werden Sekundäransprüche oder Verletzungen von Nebenpflichten geltend gemacht, so entscheidet die streitige Hauptpflicht über die Zuständigkeit, um einer Gerichtsstandsaufrissplittierung entgegenzuwirken (MüKoZPO/Gottwald, 6. Aufl. 2022, Brüssel Ia-VO Art. 7 Rn. 35, 37; BGH, Urteil vom 16.10.2015 – V ZR 120/14).

Beim Streit über den Bestand eines Vertrages ist auf die charakteristische Hauptpflicht abzustellen (MüKoZPO/Gottwald, 6. Aufl. 2022, Brüssel Ia-VO Art. 7 Rn. 35, 37).

Die Parteien streiten hier über den Bestand des Vertrages, u.a. unter dem Gesichtspunkt der Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit oder Anfechtung, sowie über Sekundäransprüche in Form von Schadensersatzansprüchen, so dass für die Zuständigkeit auf die charakteristische (Haupt-)Leistungspflicht der Beklagten, hier in Form der Verschaffung des Wohnungserbbaurechts und Besitzübergabe der streitgegenständlichen Wohnung in Arnsberg/Deutschland, abzustellen ist. Alternativ ergibt sich die Zuständigkeit auch gem. Art. 26 Abs. 1 EuGVVO kraft rügeloser Einlassung.

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit folgt jedenfalls aus § 39 ZPO.

2.

Der Feststellungsantrag ist mangels Feststellungsinteresse im Sinne des § 256 ZPO unzulässig:

Gem. § 256 Abs. 1 ZPO ist Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Feststellungsklage, dass ein alsbaldiges rechtliches Interesse an der Feststellung eines Rechtsverhältnisses besteht. Sofern – wie vorliegend – das Vermögen als solches betroffen ist und keine Verletzung eines absoluten Rechts vorliegt, bedarf es zur Begründung eines Feststellungsinteresses mehr als der bloßen Möglichkeit eines Schadenseintritts. Bei reinen Vermögensschäden hängt bereits die Zulässigkeit der Feststellungsklage von der Wahrscheinlichkeit eines auf die Verletzungshandlung zurückzuführenden Schadenseintritts ab (st. Rspr., s. BGH Urteil vom 24.1.2006 - XI

ZR 384/03 - NJW 2006, 830, 832f. m.w.N.). Dabei gebietet es der Schutz des Gegners, dass die Wahrscheinlichkeit für den Eintritt irgendeines Schadens für jeden einzelnen künftigen Anspruch wenigstens substantiiert dargetan wird, ehe eine Feststellungsklage anhängig gemacht werden darf (BGH NJW 1993, 648, beck-online). Anderenfalls würde dem möglichen Schädiger ein Rechtsstreit über gedachte Fragen aufgezwungen, von denen ungewiss wäre, ob sie jemals praktische Bedeutung erlangen könnten, worauf sich von Rechts wegen niemand einzulassen braucht (BGH NJW 1993, 648, beck-online). Ein solcher Vortrag liegt nicht vor.

II.

Das Gericht hat den Rechtsstreit anhand deutschen Rechts gem. Art. 3 Abs. 1, 6 Abs. 2, Abs. 4 c) Rom-I-VO zu entscheiden, da die Klägerseite und die Beklagte gem. Ziff. IV. 8. des streitgegenständlichen Vertrags vereinbarten, dass dieser deutschem Recht unterliegen soll.

Die Klägerseite hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Herausgabe des gezahlten Kaufpreises im zugesprochenen Umfang, Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Tenor genauer bezeichneten Wohnungserbbaurechtes aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB, da der streitgegenständliche Kaufvertrag gem. § 138 Abs. 2 BGB nichtig war:

1.

Die Beklagte erlangte durch Leistung der Klägerseite, die aufgrund des am 17.12.2015 angenommenen Kaufvertragsangebots vom 08.12.2015 den Kaufpreis für das Wohnungserbbaurecht in Höhe von 52.660,00 € an die Beklagte zahlte, einen Vermögensvorteil im Sinne des § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB.

2.

Diese Bereicherung erfolgte zur Überzeugung des Gerichts ohne Rechtsgrund, da der der Vermögensverfügung zugrunde liegende Kaufvertrag gem. § 138 Abs. 2 BGB wegen einer sittenwidrigen Übertreibung des Kaufobjekts von Anfang an nichtig war:

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 Denkenden verstößt (Grüneberg/*Ellenberger*, 82. Auflage, § 138 BGB, Rn. 2; BGH NJW 1977, 2356). Den maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt für diese Bewertung bildet die Vornahme des Rechtsgeschäfts (Grüneberg/*Ellenberger*, 82. Auflage, § 138 BGB, Rn. 9 m.w.N. aus der Rechtsprechung). Die Sittenwidrigkeit kann sich aus der Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung des Inhalts, der Beweggründe und des Zwecks des Rechtsgeschäfts ergeben (BGH NJW 1990, 704; Grüneberg/*Ellenberger*, 82. Auflage, § 138 BGB, Rn. 8 m.w.N.). Diese allgemeinen Erwägungen werden durch Fallgruppen näher konkretisiert. Eine dieser Fallgruppen ist das wucherähnliche Rechtsgeschäft, § 138 Abs. 2 BGB. Diese Fallgruppe ist einschlägig, wenn Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis zueinander stehen und weitere Umstände hinzutreten. 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 (BGH Beschl. v. 20.3.2014 – V ZR 149/13, BeckRS 2014, 8037; BGH Urt. v. 24.1.2014 – V ZR 249/12, BeckRS 2014, 5936, beck-online).

b)

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung der Kammer fest, dass der Kaufpreis für das von der Klägerseite erworbene, im Tenor genau bezeichnete Wohnungserbbaurecht (i.S.d. § 30 WEG) hinsichtlich der Wohnung des Aufteilungsplans Nr. 8 in sittenwidriger Weise im Sinne der vorzitierten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes – um mehr als 90 % – überteuert war und auch die erforderliche subjektive verwerfliche Gesinnung im Sinne des § 138 BGB vorliegt:

aa)

Der sachverständige Gutachterausschuss hat in seinem schriftlichen Hauptgutachten überzeugend und nachvollziehbar festgestellt, dass das vorgenannte Wohnungserbbaurecht zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag einen Verkehrswert (Ertragswert) von 10.500 € (Gutachten, S. 28) aufwies. Der Kaufpreis

hierfür belief sich hingegen auf das (gerundet) 5-fache des Verkehrswertes, nämlich auf 52.660,00 €, so dass der Verkehrswert um über 400 % überschritten wurde.

Die Kammer ist von der zutreffenden Verkehrswertermittlung aufgrund der vollumfänglich gut nachvollziehbaren Ausführungen des sachverständigen Gutachterausschusses im Rahmen seiner schriftlichen Gutachtenerstattung und den umfassenden mündlichen Erläuterungen im Verhandlungstermin vom 18.04.2024 überzeugt. Das Begutachtungsergebnis ist in sich schlüssig und nachvollziehbar begründet. Insbesondere ist der sachverständige Gutachterausschuss von einer zutreffenden Tatsachengrundlage ausgegangen und hat die sich daraus ergebenden Wertermittlungen schlüssig und widerspruchsfrei dargestellt:

So hat der sachverständige Gutachterausschuss zutreffend festgestellt, dass das zu bewertende Grundstück in einer Randlage der Stadt Arnsberg im Ortsbereich Gierskämpen liegt, deren vorhandene gebietscharakteristische Bebauung im Wesentlichen aus zwei- oder dreigeschossigen Mietwohnhäusern besteht. Diese wurden größtenteils im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet und liegen im Bereich einer einfachen Wohnlage. Das 1963/1964 errichtete streitgegenständliche Objekt, das zwischenzeitlich nicht wesentlich modernisiert wurde, weist zum Stichtag eine Restnutzungsdauer von 27 Jahren auf, wohingegen das Wohnungserbbaurecht und die daraus u.a. folgende Erbbauzinszahlungsverpflichtung ab dessen Errichtung im Jahre 2015 über 99 Jahre läuft. Nach Ablauf des Erbbaurechts hat vereinbarungsgemäß eine Entschädigung zu 2/3 des Verkehrswertes des Erbbaurechts zu erfolgen.

Da dem sachverständigen Gutachterausschuss für eine Bewertung im Vergleichswertverfahren für Wohnungserbbaurechte weder verwertbare Vergleichswerte noch die notwendigen erforderlichen Daten für eine Wertermittlung im streitgegenständlichen Gebiet der Stadt Arnsberg oder der benachbarten Gebiete vorlagen, hat er zunächst schlüssig den Wert der 39 qm großen Wohnung als Normaleigentum im Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer vorläufig mit 21.500,- € (bei 39 qm rd. 550,- €/qm) ermittelt und sodann die Auswirkung durch das bestehende Erbbaurecht, den finanziellen Nachteil im Vergleich zum Volleigentum, im Rahmen der Ansätze für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Die festgestellten Mängel und Schäden unter Ziffer 6.6 des Hauptgutachtens wurden ebenfalls im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Dabei führt der für 99 Jahre zu zahlende Erbbauzins zu einem Abzug von 8.500,- €. Wegen der vorgefundenen Mängel ist ein weiterer Betrag von insgesamt 2.500 € abzuziehen (Gemeinschaftseigentum: 2.000 €, Sondereigentum an der vermieteten Wohnung: 500,- €). Insgesamt resultiert hieraus ein Verkehrswert von 10.500,- €, aus dem sich eine Überschreitung des Verkehrswertes gegenüber dem Kaufpreis von 52.660,00 € von über 400 % ergibt.

Auch hinsichtlich der fachlichen Kompetenzen des sachverständigen Gutachterausschusses bestehen keinerlei Bedenken. Der bereits von Rechts wegen (§ 192 BauGB; vgl. auch (vgl. BeckOK BauGB/Federwisch, 59. Ed. 1.6.2023, BauGB § 192 Rn. 11) mit besonders fachkundigen Mitgliedern zu besetzende Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnsberg hat vorliegend die Verkehrswertermittlung in der Besetzung mit dem Vorsitzenden Föckeler als Dipl. Vermessungsingenieur, dem Haus- und Immobilienmakler sowie Diplomsachverständigen (DIA) Alfes und dem Dipl.Ing./Architekten Walenta - und damit durch besonders sachkundige und aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung für die vorliegende Begutachtung besonders qualifizierte Gutachter - vorgenommen.

bb)

Bedenken gegen die Überzeugungsbildung der Kammer ergeben sich auch nicht aus den Einwendungen der Beklagten und der von ihr hinzugezogenen Sachverständigen Seitz:

(1)

Soweit die Beklagte gegen die Feststellungen des Gerichtssachverständigen einwendet, es habe das Vergleichswertverfahren herangezogen werden müssen, greift der Einwand nicht durch. Zwar sieht § 48 ImmoWertV bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken vorrangig die Ermittlung im Vergleichswertverfahren vor. Die Norm selbst lässt jedoch bereits auch eine Wertermittlung auf andere geeignete Weise zu. Insoweit ist das erkennende Gericht nicht an die Anwendung des Vergleichswertverfahrens oder des finanzmathematischen Verfahrens (vgl. §§ 50, 52 ImmoWertV) rechtlich gebunden (vgl. BGH Urt. v. 23.11.1962 – V ZR 148/60, BeckRS 1962, 31184939, beck-online; BGH Urteil v. 18.10.2016 - XI ZR 145/14). Auch im Zusammenhang mit der Rechtsprechung zur nicht abschließenden Wirkung der WertV (ebenso der ImmoWertV) (BVerwG, Beschl. vom 16. 1. 1996 – 4 B 69/95 –) und zur Freiheit des Tatrichters in der Auswahl der Bewertungsmethode (BGH, Urt. vom 23. 6. 1983 – III ZR 39/82 –), an der der Sachverständige partizipiert, ist davon auszugehen, dass die WertV/ImmoWertV nicht zwingend angewendet werden muss, da es im Wesentlichen darauf ankommt, dass das Wertbild nicht verzerrt wird und dass der Verkehrswert aufgrund rationaler, dem Grundstücksmarkt entsprechenden plausibel nachvollziehbarer Methoden dargelegt wird (EZBK/Dieterich, 150. EL Mai 2023, BauGB § 194 Rn. 142).

Beim Vergleichswertverfahren ist vorgesehen, dass eine ausreichende (genügende) Zahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke herangezogen wird, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Dabei können auch Kaufpreise für Vergleichsgrundstücke aus anderen, vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (EZBK/*Dieterich*, 150. EL Mai 2023, BauGB § 194 Rn. 138). Die Wertbestimmung nach dem Ertragswert kommt insbesondere bei Grundstücken und Gebäuden, die vermietet werden sollen, als Grundlage in Betracht (BGH NJW 1970, 2018, beck-online).

Der sachverständige Gutachterausschuss hat nachvollziehbar dargelegt, dass ihm eine Wertbestimmung auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens nicht möglich war, da im streitgegenständlichen Gebiet der Stadt Arnsberg oder der benachbarten Gebiete für Wohnungserbbaurechte zum Bewertungsstichtag weder verwertbare Vergleichswerte noch die notwendigen erforderlichen Daten für eine Wertermittlung vorlagen. Dem steht auch der Einwand der Beklagtenseite nicht entgegen, es hätte etwa für die Bereiche Höxter, Dorsten und Köln Vergleichswerte gegeben, die überdies auch den maßgeblichen Bewertungszeitraum mit abdeckten. Dabei kann dahinstehen, ob für diese Bereiche – was der sachverständige Gutachterausschuss nicht überprüfen konnte, da der Vortrag erst kurz vor dem Verhandlungstermin erfolgte – tatsächlich entsprechende Werte vorlagen, die auch den maßgeblichen Bewertungszeitraum mit abdeckten. Denn es ist weder ersichtlich noch substantiiert vorgetragen, dass es sich dabei um Verkäufe handelt, die die Voraussetzungen der Einbeziehung als Vergleichsobjekt erfüllen, mithin, ob die Verkaufsobjekte, deren Lage und die sonstigen Marktgegebenheiten mit denen in Arnsberg-Gierskämpfen überhaupt vergleichbar sind. Bedenken bestehen hier, etwa bezogen auf Köln, schon mit Blick auf das Stadt-Land-Gefälle. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, dass die vermeintlichen Vergleichsobjekte in Dorsten oder Höxter im Hinblick auf die Lage und die sonstigen Marktgegebenheiten etc. vergleichbar wären. Insbesondere im Hinblick auf die atypische Kombination der verhältnismäßig kurzen Restnutzungsdauer der Wohnungen von 27 Jahren einerseits und einem daneben bestehendem Erbbaurechtsvertrag über 99 Jahre ist es der Kammer weder ersichtlich, noch wäre dies beklagtenseits vorgetragen, dass die von ihr vorgetragenen Vergleichsobjekte in Köln, Höxter oder Dorsten tatsächlich als geeignete Vergleichsobjekte hätten fungieren können. Denn die hier gegebene atypische Laufzeitkombination erfordert nach Ablauf der Restnutzungsdauer entweder Sanierungsmaßnahmen in einem erheblichen Maße, ggfls. sogar einen Rückbau mit anschließendem Neubau, oder aber eine sonstige Einigung mit dem Erbbaurechtsgeber über den weiteren Verlauf der Erbbaurechtszeit. Dies alles wäre bei einem ansonsten üblicherweise gegebenen weitgehenden Gleichlauf von voraussichtlicher Gebäudenutzungsdauer einerseits und Erbbaurechtsdauer andererseits nicht erforderlich und hat einen erheblichen Einfluss auf die Vergleichbarkeitsmöglichkeit.

Da im Übrigen das streitgegenständliche Wohnungserbbaurecht nicht zum Zwecke der Eigennutzung, sondern zum Zwecke der Renditeerzielung durch Vermietung veräußert wurde und auch nach den Anpreisungen der Beklagten eine Nutzung der Wohnungen als Renditeobjekt erfolgen sollte, ist das Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der Besonderheiten der hier gebildeten Wohnungserbbaurechte zutreffend zur Wertermittlung heranzuziehen gewesen.

(2)

In der Sache zutreffend hat der sachverständige Gutachterausschuss auch den Erbbauzins als (Teil der) Bewirtschaftungskosten bzw. im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Gang des Ertragswertverfahrens berücksichtigt (vgl. etwa EZBK/Voß, Komm. zum BauGB, EL 02/2023, § 193 BauGB Rn. 19a).

(3)

Soweit der sachverständige Gutachterausschuss versehentlich teilweise die anderslautende Paragraphennummerierung der vorangegangenen ImmowertV zitiert hat, hat er dies im Rahmen seines Ergänzungsgutachtens v. 22.11.2022 (4 O 415/19, Anlage zum hiesigen Protokoll vom 18.04.2024) korrigiert.

(4)

Die Kammer geht aus rechtlichen Gründen auch nicht davon aus, dass die von der Beklagten gerügte „fehlende Fristenkongruenz“ zu einer Fehlbewertung durch den sachverständigen Gutachterausschuss geführt hätte. Denn während nach dem Wohnungserbbaurechtsvertrag die Laufzeit und damit etwa auch die Erbbauzinszahlungsverpflichtung ab 2015 für 99 Jahre bestand, konnte über die Restnutzungsdauer von 27 Jahren hinausgehend eine Rendite nur bei einer erheblichen Folgeinvestition durch eine umfassende Sanierung oder ggfls. einen Neubau realisiert werden.

(5)

Soweit die Beklagte weiter rügt, die Plausibilisierung des sachverständigen Gutachterausschuss beruhe auf einem Zirkelschluss, da auch die vom sachverständigen Gutachterausschuss zur Plausibilisierung (des zunächst vorläufig ermittelten Ertragswerts als Normaleigentum/Volleigentum) herangezogenen

Wohnungseigentumsobjekte in einfacher Wohnlage für 2015 ihrerseits nur auf Schätzungen beruhten, führt auch dies nicht zu einer anderen Bewertung.

Hierzu hat der sachverständige Gutachterausschuss im Rahmen seiner mündlichen Erläuterung nachvollziehbar dargelegt, dass die Schätzung der Wohnungseigentumswerte in einfacher Wohnlage darauf beruhten, dass auch für Wohneigentum in Form von Volleigentumsrechten (anstelle von Wohnungserbbaurechten) in einfachen Wohnlagen kein gesondertes Datenmaterial für den maßgeblichen Bewertungszeitraum vorlag, dass dieser Wert jedoch vom Gutachterausschuss fachkundig über den Gesamtmarkt abgebildet wurde. Fehler hierbei sind der Kammer weder ersichtlich, noch sind solche gerügt worden.

(6)

Ebenfalls nicht zu beanstanden ist der Umstand, dass der sachverständige Gutachterausschuss im konkreten Fall zu keiner weiteren Plausibilisierung bzw. Marktwertanpassung im Hinblick auf § 6 Abs. 4 ImmowertV gekommen ist, so dass er im Ergebnis von einem nicht weiter anzupassenden Verfahrenswert ausgegangen ist. Auch dies beruht auf dem Umstand, dass mit Blick auf den konkreten Markt in Arnsberg und die besonderen örtlichen Gegebenheiten im Belegenheitsgebiet der Immobilie keine Anhaltspunkte für eine weitere Anpassung vorlagen.

(7)

Schließlich erfordert auch der Einwand der Beklagten zur Fehlerhaftigkeit der Berücksichtigung der Mängel als Abzugsbetrag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine Änderung der gutachterlichen Bewertung. Die rechtliche Grundlage hierzu ergibt sich aus § 8 Abs. 3 Z. 2 ImmoWertV. In tatsächlicher Hinsicht hat der sachverständige Gutachterausschuss im Rahmen der mündlichen Erläuterungen des Gutachtens hierzu schlüssig dargetan, dass sowohl das Gesamtobjekt als auch die einzelnen Wohnungserbbauobjekte vom Gutachterausschuss in Augenschein genommen und durch die fachkundigen Mitglieder des Gutachterausschusses unter Beteiligung des dem Ausschuss angehörigen Architekten individuell bewertet wurden. Dabei hat der sachverständige Gutachterausschuss auch nicht etwa einfach den Stand zum Zeitpunkt der Begutachtung zugrunde gelegt. Vielmehr hat er im Einzelnen aufgrund seiner fachkundigen Erfahrung versucht, Rückschlüsse auf den Zustand zum mehrere Jahre zurückliegenden maßgeblichen Bewertungszeitpunkt zu ziehen. Zwar bestanden dabei – was der Gutachterausschuss erkannt und berücksichtigt hat – teilweise Unsicherheiten, weil jedenfalls hinsichtlich der vermieteten Wohnungen im Nachhinein nicht immer klar zu beurteilen war, ob eine Vernachlässigung des

Erhaltungszustandes etwa in den letzten 5 Jahren durch den Mieter erfolgte, oder ob ein solcher Zustand schon zum Zeitpunkt des Kaufvertrages - aufgrund einer bereits davor erfolgten Vernachlässigung der Erhaltungsmaßnahmen durch den Mieter - vorlag. Vielfach sind jedoch schon deshalb hinreichend sichere Beurteilungen durch den sachverständigen Gutachterausschuss möglich gewesen, weil diese auf dem Bauzustand als solchem beruhten. So kann beispielsweise hinreichend sicher davon ausgegangen werden, dass die im Kellergeschoss vorhandenen, dem Brandschutz nicht entsprechenden Türen bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertrages vorhanden waren. Gleiches gilt für die fehlende Kellerdeckendämmung. Auch die unter Berücksichtigung des mehrjährigen Zeitablaufs zwischen dem Kaufvertrag bis zur Begutachtung zu bewertenden Witterungsschäden an der Fassade und die stark vermoosten Dächer können ersichtlich nicht alternativ auf ein fehlerhaftes Mieterverhalten zurückgeführt werden. Im Übrigen hat die Beklagte auch selbst nicht behauptet oder konkret vorgetragen, dass bestimmte Mängel zum Bewertungsstichtag noch gar nicht vorhanden gewesen wären.

Danach bestehen auch im Hinblick auf die fachkundige Schätzung des sachverständigen Gutachterausschusses zur Höhe des Abzugs wegen Mangelschäden keine Bedenken seitens der Kammer.

(8)

Auch die übrigen Einwendungen der Beklagten gegen die Feststellungen des sachverständigen Gutachterausschusses führen zur Überzeugung der Kammer nicht zu einer anderen Bewertung der Sach- und Rechtslage.

Danach bestehen hinsichtlich der Gesamtermittlung des Verkehrswertes durch den sachverständigen Gutachterausschuss – auch wenn die Ermittlung nicht ausschließlich oder nicht vollständig unter Berücksichtigung der finanzmathematischen Ermittlungsmethode gem. §§ 50, 52 ImmowertV erfolgt ist – für die Kammer keine ernsthaften Zweifel an der Richtigkeit der Wertermittlung. Nach dem in § 286 Abs. 1 ZPO normierten Grundsatz der freien Beweiswürdigung ist ein Beweis erbracht, wenn das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Ergebnisses der Beweisaufnahme und der sonstigen Wahrnehmungen in der mündlichen Verhandlung von der Richtigkeit einer Tatsachenbehauptung überzeugt ist. Die danach erforderliche Überzeugung des Richters gebietet keine absolute oder unumstößliche Gewissheit und auch keine „an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit“, es reicht vielmehr ein für das praktische Leben brauchbarer Grad an Gewissheit aus, der Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (BGH NJW 2019, 3147 Rn. 27, beck-online). Dies ist vorliegend der

Fall. Die beklagenseits geforderte erneute Begutachtung (durch einen anderen Gutachter) ist vor diesem Hintergrund weder erforderlich noch geboten.

c)

Auch die für die Voraussetzungen des § 138 BGB erforderliche subjektive Komponente, nämlich die Überzeugung der Kammer von der verwerflichen Gesinnung der Beklagten, ist unter Berücksichtigung der eingangs dargestellten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und der besonderen Umstände des vorliegenden Falles gegeben, da Grundstücksverkäufe mit einer Verkehrswertüber- oder unterschreitung von 90 % die Annahme der erforderlichen verwerflichen Gesinnung rechtfertigen, ohne dass es des Hinzutretens weiterer Umstände bedarf (vgl. BGH Beschl. v. 20.3.2014 – V ZR 149/13, BeckRS 2014, 8037; BGH Urt. v. 24.1.2014 – V ZR 249/12, BeckRS 2014, 5936, beck-online).

Belastbare Anhaltspunkte dafür, dass Umstände vorlägen, die die Vermutung des Vorliegens der verwerflichen Gesinnung der Beklagten erschüttern könnten, sind nicht gegeben:

Soweit sie sich hierzu darauf beruft, dass ab 2014 in ganz Europa aufgrund von Negativzinsen oder Zinsen nahe der 0%-Grenze ein außerordentliches Nachfrageinteresse an Immobilien bestand, das zu entsprechend höheren Preisen geführt hätte, hat der sachverständige Gutachterausschuss überzeugend erläutert, dass ein solcher Preisanstieg zu dem Zeitpunkt in Arnsberg noch nicht vorhanden war und dass vielmehr zum maßgeblichen Zeitpunkt noch rückläufige Immobilien- und Mietpreise bestanden. Da es für die Verkehrswertbeurteilung ebenso wie für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit eines Geschäfts auf den Zeitpunkt der Vornahme des Geschäfts ankommt und der Preis einer Immobilie oder eines Erbbaurechts sich naturgemäß nach den örtlichen Verhältnissen richtet, da die Lage der Immobilie nicht veränderbar ist, kommt es auf ein etwaiges anderweitiges Preisgefüge in Großstädten, anderen Regionen oder Ländern für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit nicht an.

Auch der Einwand der Beklagten, eine marktgerechte Verkehrswertbestimmung sei nicht hinreichend genau möglich und aufgrund des schwierig und nicht eindeutig zu bestimmenden Verkehrswertes sei von einer Erschütterung der Vermutung der sittenwidrigen Gesinnung der Beklagten auszugehen, vermag die Kammer nicht zu überzeugen:

Denn zum einen hat die Beklagte selbst durch die atypische Vertragskonstellation, nämlich den Verkauf eines über 99 Jahre laufenden Erbbaurechtes mit einer aufstehenden Wohnung, die lediglich eine restliche Nutzungszeit von 27 Jahren aufweist, eine Situation geschaffen, die eine Verkehrswertermittlung im Wege der Vergleichswertmethode kaum gestattet. Denn ungeachtet der nach den Feststellungen des Gutachterausschusses jedenfalls im Raum Arnsberg ohnehin nicht oder kaum gegebenen „normalen“ Wohnungserbbaurechte mit einem im wesentlichen vorhandenen Gleichlauf von Erbbaurechtsdauer und Wohnungsnutzungsdauer wären die hier veräußerten atypischen Wohnungserbbaurechte weder vergleichbar mit z.B. gerade erst begründeten neuen Erbbaurechten und aufstehenden neuen Immobilien, noch mit solchen Objekten aus dem Sekundärmarkt, bei denen beispielsweise nur noch eine Wohnungs-Restnutzungsdauer von 27 Jahren vorhanden wäre, gleichlaufend im Regelfall aber auch der Erbbauzinsvertrag nur in einer vergleichbaren Restdauer Bestand hätte.

Dabei geht es für die Vergleichbarkeit nicht nur um die Frage der Fortzahlung des Erbbauzinses ohne Rendite durch die Vermietung, sondern auch um die Frage etwaiger Abrisskosten, einer Gebäudeabsicherung für den Fall, dass die nicht mehr nutzbare Wohnung nicht zurückgebaut werden soll etc.

Ungeachtet der vorgenannten Erwägung der Kammer würde aber die Vermutung der verwerflichen Gesinnung aufgrund der erheblichen Überschreitung des Kaufpreises in Bezug auf den Verkehrswert auch dann nicht erschüttert sein, wenn man im Hinblick auf Schwierigkeiten bei der Bewertung des streitgegenständlichen, atypischen Wohnungserbbaurechtes zugunsten der Beklagten einen gewissen „Unsicherheitszuschlag“ auf den (für die Beklagte notwendig erkennbaren) Verkehrswert vornähme.

Denn im vorliegenden Verfahren liegt, wie dargelegt, die Überschreitung des Verkehrswertes nicht nur bei den nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes erforderlichen 90 %, sondern bei 400 %.

Bei einer so eklatanten Überschreitung des Verkehrswertes bestehen zur Überzeugung der Kammer auch unter Berücksichtigung eines „Unsicherheitszuschlags“ auf den (für die Beklagte notwendig erkennbaren) Verkehrswert keinerlei vernünftige Zweifel an der Feststellung der erforderlichen verwerflichen Gesinnung der Beklagten, ohne dass noch weitere Umstände hinzutreten müssten.

d)

Die Beklagte kann sich gegenüber dem Klageanspruch zur Höhe auch nicht erfolgreich darauf berufen, dass im Rahmen des Rückabwicklungsanspruchs zu berücksichtigen sei, dass die Klägerseite Mieteinnahmen vereinnahmt oder schuldhaft nicht vereinnahmt habe.

Entgegen der Auffassung der Beklagten sind diese bei der vorliegenden Sachverhaltskonstellation nicht im Wege der Saldotheorie mindernd zu berücksichtigen. Denn die Saldotheorie findet zum Nachteil der durch ein wucherähnliches und nach § 138 BGB sittenwidriges Geschäft benachteiligten Partei keine Anwendung (BGH NJW 2001, 1127, beck-online), da dies mit den Wertungen des Gesetzes nicht zu vereinbaren wäre (BGH a.a.O. mit weiteren Ausführungen). Entscheidend ist daher der Schutz des Übervorteilten vor einem Missbrauch der Vertragsfreiheit durch § 138 BGB (BGH a.a.O. m.w.N.). Verweigert die Rechtsordnung, um dieses Ziel zu erreichen, wucherähnlichen Geschäften die Wirksamkeit ungeachtet des Umstands, ob bewusstes oder leichtfertiges Handeln vorzuwerfen ist, so gibt es keinen nachvollziehbaren Grund, den Schutz der übervorteilten Partei im letztgenannten Fall durch die Anwendung der Saldotheorie, insbesondere durch die mit ihr verbundene Einschränkung des Anwendungsbereichs des § 818 Absatz III BGB, zu schwächen (BGH a.a.O. m.w.N.)

3.

Auch die hilfsweise erklärte Aufrechnung der Beklagten mit den vereinnahmten oder schuldhaft nicht vereinnahmten Mietzinsen ist unzulässig:

Zwar ergibt sich aus der vorgenannten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht, dass etwaige Gegenansprüche der Beklagten gänzlich entfallen würden, sondern lediglich, dass diese nicht im Rahmen der Saldotheorie zu berücksichtigen sind, so dass Gegenansprüche der Beklagten grundsätzlich auch klageweise geltend gemacht werden könnten. Einer Berücksichtigung im vorliegenden Rückforderungsprozess wegen Wuchergeschäftes steht jedoch entgegen, dass die erklärte Hilfsaufrechnung an dem Aufrechnungsverbot gem. § 393 BGB scheitert, worauf die Kammer bereits mit Verfügung vom 11.12.2023 hingewiesen hatte.

Gem. § 393 BGB ist die Aufrechnung gegen eine Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung nicht zulässig. Zwar ergibt sich der hier festgestellte Anspruch wegen des Wuchergeschäfts aus § 812 i.V.m. § 138 BGB, und das Aufrechnungsverbot gem. § 393 BGB greift nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nur bei Ansprüchen aus unerlaubter Handlung (§§ 823 BGB ff.), nicht aber schon bei Ansprüchen aus jeglicher vorsätzlicher Vertragsverletzung schlechthin (BGH NJW 75, 1120).

Im Falle eines – hier gegebenen – Wuchergeschäftes begründet jedoch das auffällige Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, verbunden mit der – hier ebenfalls gegebenen – verwerflichen Gesinnung des Vertragspartners auch einen Anspruch aus unerlaubter Handlung im Sinne des § 826 BGB (s. BGH IX ZR 121/99, Urt. v. 30.05.2000), so dass ein Aufrechnungsverbot besteht, welches zur Unzulässigkeit der Aufrechnung gem. § 393 BGB führt.

4.

Die Beklagte kann ihre Gegenforderung auch nicht im Wege der Hilfswiderklage geltend machen, denn die Hilfswiderklage war aus den Gründen des Abtrennungsbeschlusses vom 18.04.2024 und der Verfügung vom 11.12.2023, auf welche zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, unter Berücksichtigung der gesetzgeberischen Zielsetzung bei der Schaffung des Aufrechnungsverbotes gem. § 393 BGB abzutrennen:

a)

Ein Vorbehaltsurteil gem. § 302 ZPO, mit dem die Klägerseite die gem. § 393 BGB beabsichtigte schnelle Durchsetzung ihrer Ansprüche hätte erreichen können, ist vorliegend nicht möglich, da die Hilfsaufrechnung wegen des Aufrechnungsverbots unzulässig ist und deshalb über die Hilfsaufrechnung bereits jetzt mit zu entscheiden war (Entscheidungsreife gem. § 302 Abs. 1 ZPO).

Damit lag die innerprozessuale Bedingung für die Hilfswiderklage vor (Annahme der Kammer, dass die Klage begründet ist - trotz Hilfsaufrechnung).

b)

Ein Teilurteil gem. § 301 Abs. 1 ZPO (nur) über die Klage war der Kammer ebenfalls nicht möglich: Bei einem Teilurteil gilt auch im Hinblick auf Klage und Widerklage der Grundsatz, dass ein Teilurteil über die Klage oder ein Teilurteil über die Widerklage nur dann zulässig ist, wenn die Entscheidung unabhängig davon ist, wie das Schlussurteil über den noch anhängigen Teil des Rechtsstreits entscheidet, die Gefahr widersprüchlicher Entscheidungen im Teilurteil und im Schlussurteil also nicht besteht (BeckOK ZPO/Elzer, 50. Ed. 1.9.2023, ZPO § 301 Rn. 42 unter Hinweis auf BGH NJW-RR 2012, 849 Rn. 11; 2011, 189 Rn. 21 u.a.). Da sowohl für die Begründetheit der Klage als auch für die Begründetheit der Widerklage die Feststellung der Sittenwidrigkeit und damit Nichtigkeit des Kaufvertrages

entscheidend ist, ist vorliegend die Gefahr widersprechender Entscheidungen nicht auszuschließen, was zur Unzulässigkeit eines Teilurteils führt.

c)

Da hier gerade das Aufrechnungsverbot, welches dem Geschädigten zur schnellen Durchsetzung seiner Ansprüche verhelfen soll, den Erlass eines Vorbehaltsurteils verhindert und gleichzeitig ein (Wider-)Klagebedürfnis des Schädigers begründet, dem in diesen Fällen der ansonsten schnellere und einfachere Weg über eine Aufrechnung nicht zur Verfügung steht, führt dies unter Berücksichtigung der gesetzgeberischen Zielsetzung bei der Schaffung des § 393 BGB zur Zulässigkeit der Abtrennung der Widerklage gem. § 145 Abs. 1, 2 ZPO trotz des ansonsten gegebenen rechtlichen Zusammenhangs.

Denn ansonsten könnte der Schädiger gerade in den Fällen sich fortentwickelnder Gegenansprüche die Durchsetzung der Ansprüche des durch eine unerlaubte Handlung Geschädigten langfristig verhindern, etwa durch regelmäßige Widerklageerhebungen oder -erhöhungen kurz vor dem Verhandlungstermin. So hat auch die Beklagte zunächst kurz vor dem im November 2023 geplanten Verhandlungstermin ihre Gegenansprüche durch die (Hilfs-)Widerklageerhebung geltend gemacht und sodann kurz vor dem Ersatztermin am 18.04.2024 die Widerklagebeträge mit Blick auf die zwischenzeitlich gezogenen oder schuldhaft nicht gezogenen Mietzinsansprüche erhöht.

5.

Der Zinszahlungsanspruch in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit (23.08.2019) folgt aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.

III.

Die wechselseitig beantragten Schriftsatzfristen zu dem Vortrag in dem jeweils gegnerischen Schriftsatz vom 10.04.2024 und 16.04.2024 waren nicht zu gewähren, da es auf den Inhalt dieser Schriftsätze nicht entscheidungserheblich ankommt.

IV.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 709 S. 1, 2 ZPO.

Jäger

Drinhaus

Köster

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Arnsberg

