

Landgericht Gera

Az.: 4 O 1085/18



IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED] 07749 Jena
- Kläger -

Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Rolf-Peter **Dröge**, Eppendorfer Baum 42, 20249 Hamburg

gegen

[REDACTED], 07745 Jena
- Beklagte -

Prozeßbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED] 07743 Jena

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Gera durch

Richterin am Landgericht [REDACTED]

als Einzelrichterin auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 13.01.2020

für Recht erkannt:

1.
Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 19.652,21 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 31.07.2018 und weitere 1.436,57 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 31.07.2018 zu zahlen.
2.
Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3.
Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Kläger macht gegen die Beklagte Schadensersatzansprüche in Höhe von 19.652,21 EUR aus eigenem wie aus abgetretenem Recht im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie in Jena geltend.

Der Kläger und seine Ehefrau, die Zeugin [REDACTED], erwarben am 27.03.2015 mit notarieller Urkunde des Notars [REDACTED] aus Jena - URNr. W 549/2015 - von der Beklagten zu hälftigem Miteigentum folgende Grundstücke, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Jena für die Gemarkung [REDACTED], Blatt [REDACTED]:

- lfd. Nr. 2: Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED] "Gebäude- und Freifläche" mit einer Größe von 631 qm und der Adresse: [REDACTED]

- lfd. Nr. 6: Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED] "Landwirtschaftsfläche" mit einer Größe von 224 qm und der Adresse: [REDACTED]

Der Kaufpreis betrug 749.000,- EUR.

Unter Abschnitt VIII, Ziff. 5 (Sachmängelhaftung) finden sich u.a. folgende Regelungen:

Der Vertragsgegenstand ist mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahre ca. 2000 bebaut.

Der Erwerber hat den Vertragsbesitz besichtigt. Er wird erworben, wie er steht und liegt, in dem altersbedingten Zustand.....

Der Veräußerer haftet nicht für die angegebene Flächengröße, nicht für Beschaffenheit, Verwertbarkeit und sonstige Sachmängel aller Art. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Veräußerer handelt vorsätzlich.

Auf die Anlage B1/Bl. 1ff des Anlagenbands wird ergänzend verwiesen.

Unstreitig war dem Kläger und seiner Ehefrau im Vorfeld des Kaufvertragsabschlusses ein Exposé überlassen worden, das aus den als Anlage K2/Bl. 9ff Anlagenband bestehenden Seiten

Unter dem 27.06.2015 übersandten der Kläger und seine Ehefrau der Beklagten eine E-Mail mit folgendem Inhalt:

Wir haben heute nochmals die von Ihnen freundlicherweise übergebenen Unterlagen studiert. Können Sie uns bitte bestätigen, dass das Grundstück bis an den oberen Zaun reicht? Dies geht aus den Unterlagen für uns nicht eindeutig hervor.

Insoweit ist darauf hinzuweisen, daß mit "oberem Grundstück" das Grundstück Nr. 126/2 gemeint ist. Der Kläger und die Zeugin [REDACTED] erhielten auf diese E-Mail keine Antwort von der Beklagten. Deshalb baten sie kurz danach den Zeugen [REDACTED] um Klärung der Angelegenheit, der sich seinerseits mit der Beklagten in Verbindung setzte. In der E-Mail des Klägers an den Zeugen [REDACTED] vom 27.06.2015 (K3/Bl. 18f Anlagenband) heißt es:

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

bei der Durchsicht der Unterlagen drängt sich uns auf, dass von Ihnen beim Kaufvertrag ein Fehler gemacht wurde. Das erworbene Grundstück ist Flurnummer 123, 126-2 und 126-3, letztere sind die Gartengrundstücke. Dabei handelt es sich um die ausgeschriebenen, eingezäunten und besichtigten Grundstücke. Im Kaufvertrag aufgeführt ist jedoch nur 123 und 126-3. Offenbar wurde 126-2 im Kaufvertrag vergessen.

Könnten Sie dies bitte prüfen?

Ich erwarte Ihre dringende Antwort bis Montag. Ggf. müsste der Kaufvertrag ergänzt werden...

Der Zeuge [REDACTED] antwortete dem Kläger und seiner Ehefrau mit E-Mail vom 29.06.2015 (K3/Bl. 18 Anlagenband). Dort heißt es:

*sehr geehrte Frau [REDACTED], sehr geehrter Herr [REDACTED]
vielen Dank für Ihre Nachfragen.*

Ich habe mich gleich mit Frau [REDACTED] zu beiden Punkten in Verbindung gesetzt.

....

Das von Ihnen erwähnte Grundstück 126/2 gehört leider nicht zum Verkaufsumfang. Nach Rücksprache mit Frau [REDACTED] ist es zwar eingezäunt und durch die Natursteinmauer räumlich abgetrennt. Dieses Grundstück wurde schon immer genutzt aber gehört einem Dritten, der die Nutzung jeher gebilligt hat.

Eine Korrektur des Kaufvertrages, der die richtigen Flurstücke und -größen enthält, ist somit nicht notwendig.

Da der Kläger und die Zeugin [REDACTED] auch das Gartengrundstück der Flur 5 mit der Nr. 126/2 erwerben wollten, machten sie den Grundstückseigentümer [REDACTED] ausfindig, der ihnen das Grundstück Nr. 126/2 nach einigen Verhandlungen schließlich zu einem Preis von

17.700,- EUR verkaufte. Insoweit wird auf den als Anlage K4/Bl. 20ff/Anlagenband vorgelegten notariellen Kaufvertrag des Notars [REDACTED] in Jena - URNr. [REDACTED] Bezug genommen. Die Eintragung des Klägers und seiner Ehefrau als jeweils hälftige Miteigentümer der Grundstücke Nr. 123, 126/3 sowie 126/2 erfolgte am 07.03.2016 bzw. am 12.07.2018.

Mit Rechtsanwaltsschreiben vom 25.06.2018 (K6/Bl. 47ff Anlagenband) forderten der Kläger und die Zeugin [REDACTED] die Beklagte zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von insgesamt 19.394,21 EUR zuzüglich Rechtsanwaltskosten auf. Sie machten geltend, von der Beklagten hinsichtlich des Umfangs des Kaufobjektes getäuscht worden zu sein. Wie der Beklagten bekannt gewesen, seien sie aufgrund des übergebenen Exposés und der darin befindlichen Lichtbilder sowie aufgrund der Einfriedung des Flurstücks 126/2 bei Besichtigung davon ausgegangen, daß dieses Bestandteil des Gesamtkomplexes, also der Flurstücke 123 und 126/3 der Flur 5 seien. Als Schadensersatz machten sie den Ersatz des Kaufpreises für das Grundstück Nr. 126/2 in Höhe von 17.700,- EUR, die diesbezüglichen Notarkosten in Höhe von 424,71 EUR, die Grunderwerbsteuer von 1.150,- EUR sowie die Auflassungskosten von 49,50 EUR geltend. Sie setzten eine Zahlungsfrist bis zum 17.07.2018. Mit Rechtsanwaltsschreiben vom 25.07.2018 (K7/Bl. 50 Anlagenband) machten der Kläger und die Zeugin [REDACTED] gegenüber der Beklagten weiteren Schadensersatz in Form der Gebühren für die Grundbucheintragung hinsichtlich des Grundstücks 126/2 in Höhe von 258,- EUR geltend.

Die Beklagte antwortete dem Kläger und seiner Ehefrau mit Rechtsanwaltsschreiben vom 31.07.2018 (K8/Bl. 51f Anlagenband). Sie stellte jegliche Schadensersatzansprüche in Abrede und verwies darauf, daß sie die Erwerber bei Kaufvertragsabschluß nicht getäuscht habe, da anlässlich der Besichtigung des Grundstücks vor Kaufvertragsabschluß die Erwerber umfassend über die Eigentumsverhältnisse an den einzelnen Grundstücken aufgeklärt worden seien. Anhand der übergebenen Flurkarte seien die Grundstücksgrenzen eingehend erörtert worden. Herr [REDACTED] habe zudem deutlich gemacht, daß das Flurstück Nr. 126/2 nicht ihrem Eigentum stehe und daher auch nicht veräußert werden könne.

Unter dem 05.09.2018 (K9/Bl. 53 Anlagenband) trat die Zeugin [REDACTED] sämtliche ihr zukommenden Schadensersatzansprüche aus dem Kauf der Immobilie [REDACTED] [REDACTED] in Jena an den Kläger ab.

Der Kläger hat unter dem 21.09.2018 vor dem Landgericht Gera Klage erhoben. Die Klage ist der Beklagten am 16.10.2018 zugestellt worden.

Unzutreffend sei im übrigen, daß anlässlich der Schlüsselübergabe gesagt worden sei, der Schlüssel zu dem Tor am oberen Grundstückseingang sei verloren gegangen.

Hinsichtlich der Höhe des Schadensersatzes trägt der Kläger vor, die Gartengrundstücke in der Umgebung des Grundstücks Nr. 126/2 seien von den jeweiligen Käufern in den Jahren 2017/2018 ebenfalls zu einem Preis von etwa 31,- EUR erworben worden.

Der Kläger beantragt,

1.

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 19.652,21 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 31.07.2018 zu zahlen;

2.

die Beklagte zu verurteilen, ihm außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.436,57 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 31.07.2018 als notwendige Rechtsverfolgungskosten zu erstatten.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor,

der Kläger und seine Ehefrau seien nicht über die zum Verkauf stehenden Grundstücke bzw. bezüglich der Eigentumsverhältnisse und Lage der Grundstücke getäuscht worden. Vielmehr seien die Erwerber vor dem Notartermin umfassend über die tatsächliche Lage, die Eigentumsverhältnisse und den Grenzverlauf der Grundstücke aufgeklärt worden.

Die notwendigen Verkaufsunterlagen wie Baugenehmigung, Baupläne und Liegenschaftskarte der Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED] (vorgelegt als Anlage B2/Bl. 9 Anlageband) habe der Zeuge [REDACTED] dem Kläger und seiner Ehefrau vor Besichtigung des Grundbesitzes ausgehändigt.

Im Rahmen des Besichtigungstermins vom 18.03.2015 habe der Zeuge [REDACTED] im übrigen darauf hingewiesen, daß das Gartengrundstück an der Natursteinmauer ende und das dahinter liegende Grundstück nicht im Eigentum der Beklagten stehe. Der Eigentümer dieses Grundstücks, so habe der Zeuge [REDACTED] weiter ausgeführt, nutze es selbst nicht; er habe offensichtlich kein Interesse daran. Damit dieses Grundstück nicht ganz verwildere, werde der dortige Rasen von ihm (dem Zeugen [REDACTED]) zweimal im Jahr gemäht. Der Kläger habe im Anschluß daran den Zeugen [REDACTED] gefragt, ob denn der Eigentümer namentlich bekannt sei und ob die

Möglichkeit bestehe, dieses Grundstück noch zu erwerben. Der Zeuge [REDACTED] habe seinerseits geantwortet, er kenne den Eigentümer nicht; ihm sei auch keine Anschrift bekannt. Er habe hinzugesetzt, daß das Grundstück ganz offensichtlich für einen Dritten nicht interessant sei, weil dieses weder über Wasser noch über Strom verfüge oder eine offizielle Zufahrt besitze. Der Zeuge [REDACTED] habe weiter mitgeteilt, der Kläger oder seine Ehefrau müßten sich wegen der weiteren Nutzung (des Grundstücks) mit dem Eigentümer in Verbindung setzen. Zudem habe der Zeuge [REDACTED] im Beisein des Klägers und seiner Ehefrau die Lage der zum Verkauf stehenden Grundstücke Nr. 123 und Nr. 126/3 anhand der Liegenschaftskarte genau beschrieben. Dabei sei ihnen *nochmals* deutlich gemacht worden, daß es sich bei dem Anwesen um ein größeres und ein kleineres Grundstück handele, wobei das Haus auf dem Grundstück Nr. 123 mit einer Fläche von 500 qm stehe und das dahinter liegende kleinere Gartengrundstück eine Fläche von 220 qm habe.

Soweit der Kläger behaupte, am 09.06.2015 sei der Garten noch einmal besichtigt worden, bestreite sie dies. Sie habe auch nicht darauf hingewiesen, daß auf dem fremden Grundstück Kirschbäume stünden und diese angepriesen. Anlässlich dieses Termins habe sie keine weiteren Erklärungen zum Nachbargrundstück abgegeben.

Den geltendgemachten Schadensersatzanspruch bestreitet die Beklagte auch der Höhe nach. Der Bodenrichtwert für das Grundstück Nr. 126/2 betrage lediglich 11,50 EUR, weshalb sich allenfalls ein Kaufpreis von 6.785,- EUR ergeben hätte. Diesbezüglich verweist die Beklagte auf die Anlage B3/Bl. 10 Anlagenband), in der sich der vorgenannte Bodenrichtwert - niedergelegt vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für das betreffende Gebiet - findet. Ergänzend bietet die Beklagte die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens an.

Die Kammer hat Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]. Bezüglich der Aussage des Zeugen [REDACTED] wird auf das Sitzungsprotokoll vom 13.01.2020 (Bl. 151ff d.A.) und hinsichtlich der Aussagen der übrigen Zeugen auf das Sitzungsprotokoll vom 04.11.2019 (Bl. 79ff d.A.) Bezug genommen.

Die Kammer hat ferner beide Parteien informell angehört. Auf das Sitzungsprotokoll vom 22.08.2019 wird verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

1.

Der Kläger hat - teils aus abgetretenem Recht - gegen die Beklagte Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von 19.652,21 EUR.

Der Kläger beansprucht zu Recht gem. § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem zwischen den Parteien geschlossenen notariellen Kaufvertrag und § 311 Abs. 2 Ziff. 1 sowie § 241 Abs. 2 BGB Schadensersatz von der Beklagten. Die Zeugin [REDACTED], die Ehefrau des Klägers, hat diesem ihre Schadensersatzansprüche wirksam gem. § 398 BGB abgetreten. Insoweit wird auf die Abtretungserklärung vom 05.09.2018, vorgelegt als Anlage K9/Bl. 53 Anlagenband, verwiesen. Der Kläger hat die Abtretung konkludent durch Klageerhebung angenommen.

a)

Die Beklagte hatte im Zuge der vor dem notariellen Kaufvertrag vom 27.03.2015 geführten Vertragsverhandlungen eine sog. Offenbarungspflicht verletzt, die die Schadensersatzansprüche auslöst.

Sie hatte den Kläger und seine Ehefrau als Miterwerberin der streitgegenständlichen Grundstücke weder im Rahmen der Besichtigungstermine noch auf andere Weise vor oder bei Kaufvertragsabschluß darüber aufgeklärt, daß das Gartengrundstück, das die Nr. 126/2 der Flur [REDACTED] trägt, nicht zum Kaufobjekt dazugehört. Sie hatte vielmehr bei den Erwerbern den fehlerhaften Eindruck erweckt, diese kauften das gesamte umfriedete Areal aus bebautem Grundstück und Garten einschließlich des damals im Eigentum eines Dritten stehenden Grundstücks Nr. 126/2.

Das Versäumnis, die (künftigen) Grundstückskäufer darüber zu unterrichten, daß ein Teil des hinter dem Wohnhaus liegenden Gartens nicht mitverkauft wird, ist ein Verstoß gegen die Pflicht des Verkäufers beim Grundstücksverkauf, den tatsächlichen Grenzverlauf der verkauften Fläche zu offenbaren. Eine solche Offenbarungspflicht besteht dann, wenn den Käufern aufgrund der örtlichen Verhältnisse ein unzutreffender Eindruck von der Ausdehnung des Grundstücks vermittelt wird (vgl. OLG Düsseldorf I-9 U 132/13 vom 19.05.2014).

Dies war hier der Fall.

Wie bei dem Lichtbild 5 aus dem Exposé ist - lediglich - eine Gartenanlage zu erkennen, die durch eine niedrige Natursteinmauer terrassiert ist, die nicht die gesamte Breite des Gartens durchzieht. Zäune oder Hecken, die die Grundstücksgrenze hätten definieren können, finden sich auch auf diesen Lichtbildern nicht.

Die Kammer ist angesichts dessen zu der Auffassung gelangt, daß die Beklagte als Verkäuferin verpflichtet gewesen wäre, den Kläger und/oder die Zeugin [REDACTED] darüber in Kenntnis zu setzen, daß der Garten hinter dem Haus nicht nur aus optischen Gründe mit einer oder mehreren Natursteinmauern angelegt war, sondern daß die auf den Lichtbildern 9 und 10 ersichtliche Natursteinmauer in Wahrheit die Grenze zu einem Nachbargrundstück darstellt, das nicht in ihrem Eigentum steht und vor allem (dies ist entscheidend) nicht mitverkauft werden soll. Dieser Offenbarungspflicht war die Beklagte jedoch zu keiner Zeit nachgekommen.

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, daß die Beklagte nicht zu beweisen vermocht hat, daß dem Kläger oder dessen Ehefrau vor Kaufvertragsabschluß eine Flurkarte/ Liegenschaftskarte überreicht worden war, aus der sich die Lage der Einzelgrundstücke, vor allem aber der Umstand, daß es sich um drei verschiedene Grundstücke handelte, ergeben hätte, gleich ob mit "Kreuzchen" oder ohne. Zwar haben die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] Selbiges bestätigt. Die Kammer hat ihren Angaben jedoch nicht folgen können, zum einen weil die Zeugin [REDACTED] die Übergabe einer solchen Flurkarte vehement in Abrede gestellt hat, zum anderen weil die Angaben der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] bereits in einer Weise voneinander abgewichen sind, die schon für sich genommen Zweifel an der Richtigkeit der Behauptung der Beklagten geweckt haben.

Die Zeugin [REDACTED] hat insoweit zwar bestätigt, daß ihnen bei dem ersten Besichtigungstermin vom Zeugen [REDACTED] eine Mappe übergeben worden sei, die das wiederspiegelt habe, was sie schon bei *immowelt.de* gefunden habe. Sie hat auf Rückfrage der Einzelrichterin und Vorhalt der Aussage des Zeugen [REDACTED] jedoch bekundet, sie habe nie vor dem Beurkundungstermin eine Flurkarte erhalten. Sie hat hinzugesetzt, daß sie diese dann ja in ihren Unterlagen gehabt hätte. Auch auf wiederholte Rückfrage der Einzelrichterin hat die Zeugin [REDACTED] ausgesagt, sie habe vor dem notariellen Termin keine Flurkarte bekommen. Auch ihr Mann habe keine Flurkarte bekommen. Da sei sie sich sicher.

Die Angaben der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] sind alsdann nicht vollständig miteinander in Einklang zu bringen gewesen.

Der Zeuge [REDACTED] hat ausgesagt, bei dem ersten Besichtigungstermin habe er das Exposé übergeben. Auf Rückfrage der Einzelrichterin hat er erläutert, woraus sich das Exposé zusammengesetzt habe. Es habe zunächst das Deckblatt gegeben; dieses hat der Zeuge vorgelegt

und findet sich als Anlage des Sitzungsprotokolls vom selben Tag. Bei dem Exposé sei auch eine Flurkarte dabeigewesen, ferner eine Übersicht über die Gebäudeschnitte und die Grundrisse. Auch eine entsprechende Flurkarte hat der Zeuge [REDACTED] überreicht, die ebenfalls zum Sitzungsprotokoll genommen worden ist und die in den Flurstücken Nr. 123 und Nr. 126/3 "Kreuzchen" mit Kringel aufweist. In bezug auf die Flurkarte hat der Zeuge [REDACTED] alsdann noch erläutert, es habe zwei verschiedene Flurkarten gegeben: eine solche mit dort angegebenen Bodenrichtwerten und eine solche ohne die Bodenrichtwerte. Angesprochen auf die auf dem übergebenen Exemplar ersichtlichen "Kreuzchen", hat der Zeuge mitgeteilt, er habe die Flurkarte mit den "Kreuzchen" schon von den Eigentümern so zur Verfügung gestellt bekommen. Für den Fall, daß doch die andere Flurkarte mit den Bodenrichtwerten in das Exposé Eingang gefunden haben sollte, hätten sich in diesem Exemplar keine "Kreuzchen" befunden, was er aber nicht meine. Hundertprozentig sicher sei er sich aufgrund des Zeitablaufs jedoch insoweit nicht. Der Zeuge [REDACTED] hat anschließend auf Nachfrage der Einzelrichterin die Frage verneint, ob er bei Übergabe des Exposés mit der Flurkarte etwas geäußert habe. Der Zeuge hat ausgesagt, er habe nichts geäußert, nichts Abweichendes.

Der Zeuge [REDACTED] hat bekundet, er habe dem Zeugen [REDACTED] da die Beklagte nicht so viel Zeit gehabt habe, die kompletten Unterlagen zum Grundstück zusammengestellt und übergeben. Dies seien die angeforderten Grundrisse, Ansichten, der Lageplan und die Altlastenankunft gewesen. Mit Lageplan, so hat er erläutert, meine er die Flurkarte. Auf Rückfrage der Einzelrichterin hat der Zeuge [REDACTED] mitgeteilt, er denke, daß er es selbst gewesen sei, der die beiden "Kreuzchen" in der Flurkarte dort gesetzt hatte, wo sich die zu verkaufenden Grundstück befanden. Auf weitere Rückfrage hat der Zeuge ausgesagt, die Flurkarte mit den von ihm vorher gesetzten "Kreuzchen" habe er bei dem Besichtigungstermin vor der notariellen Beurkundung dem Kläger auf jeden Fall gezeigt. Herr [REDACTED] habe die Unterlagen in der Hand gehabt. Daß die Darstellung des Zeugen [REDACTED], wonach dieser dem Kläger gezielt die Flurkarte gezeigt haben will, zutraf, ist schon deshalb äußerst zweifelhaft, weil der Zeuge [REDACTED] eine Darstellung wiedergegeben hat, wonach dem Kläger und seiner Ehefrau lediglich das Exposé überreicht worden sei, das die Flurkarte enthalten habe. Der Zeuge [REDACTED] hat gerade nichts davon mitgeteilt, daß die Flurkarte separat von ihm, dem Zeugen [REDACTED] und dem Kläger betrachtet worden wäre. Nach der Darstellung des Zeugen [REDACTED], wonach der Zeuge [REDACTED] bei der Präsentation der Flurkarte diese in der Hand gehalten habe, hat ausgeschlossen werden können, daß der Zeuge [REDACTED] die Präsentation seitens des Zeugen [REDACTED] gegebenenfalls nicht mitbekommen haben könnte.

Die Beklagte hat auch nicht auf andere Weise nachweisen können, daß sie oder einer der Zeu-

gen - [REDACTED] oder [REDACTED] - aufgeklärt hatte.

Die Angaben des Zeugen [REDACTED] haben eher dagegen gesprochen, vor allem im Hinblick darauf, daß er ins Spiel gebracht hat, daß die Anwesenden auch das Grundstück Nr. 126/2 betreten hätten, und er vor allem nicht hat ausschließen können, daß der Kläger und seine Frau den Eindruck erlangt hatten, daß der Garten auch das Flurstück Nr. 126/2 umfaßte. Durchaus dazu gepaßt haben die Ausführungen der Zeugin [REDACTED] während die Angaben des Zeugen [REDACTED] seinen anderen - abweichenden - Ablauf der Besichtigung erkennen lassen. Die Kammer, die insoweit eher die Ausführungen der Zeugin [REDACTED] für glaubhaft erachtet hat, stellt jedoch klar, daß jedenfalls ein non liquet den durch die Beklagte zu führenden Nachweis verhindert hat.

Der Zeuge [REDACTED] hat insoweit ausgesagt, sie seien erst von der Straße aus auf das Grundstück 123 getreten, wo sich das Wohngebäude befunden habe. Dann seien sie von diesem Grundstück auf das Grundstück 126/3 getreten. Das sei der Garten (gewesen). Dort hätten sich nach seiner Erinnerung zumindest ein Pool und ein Gartenhaus befunden, auch ein Pizzaofen. Es könne durchaus sein, daß sie auch die Grundstücksgrenze zwischen 126/3 und 126/2 überschritten hätten. Auf Rückfrage der Einzelrichterin hat der Zeuge [REDACTED] bekundet, er könne sich daran erinnern, daß sie eine Mauer gesehen hätten, wobei er jetzt nicht mehr sicher wisse, ob diese Mauer, die eine Grundstücksgrenze habe darstellen sollen, die obere oder untere Grundstücksgrenze gewesen sei. Er habe damals schon gewußt, daß es hier noch ein weiteres Grundstück gibt, welches nicht zum Verkauf steht, nämlich das Grundstück 126/2. Es sei aber kein Zaun zwischen dem mittleren Grundstück 126/3 und diesem Grundstück 126/2 gewesen; und es sei keine ersichtliche Grenze vorhanden gewesen. Anschließend hat der Zeuge eingeräumt, er könne nicht ausschließen, daß bei dem Kläger und/oder seiner Frau der Eindruck entstanden war, daß der Garten in Wirklichkeit über die gesamte Fläche (gemeint auch des Grundstücks Nr. 126/2) geht.

Demgegenüber hat der Zeuge [REDACTED] zwar bestätigt, daß er mit dem Kläger ausdrücklich darüber gesprochen habe, daß es bei dem "dahinterliegenden Grundstück" einen anderen Eigentümer gebe. Die Angaben des Zeugen sind jedoch nicht durchgehend konsistent gewesen. Während der Zeuge [REDACTED] zunächst mitgeteilt hat, er wisse noch, daß es darum gegangen sei, wisse aber nicht mehr genau, ob eine entsprechende Frage vom Kläger gekommen sei, oder ob er das selbst angesprochen habe, hat er auf Rückfrage der Einzelrichterin ausgesagt, er sei damals ausdrücklich gefragt worden, was mit dem dahinterliegenden Grundstück sei. Der Zeuge hat ausgesagt, bei einem Besichtigungstermin - das Datum hat er ebensowenig benennen können wie die Kennzeichnung, ob es sich um den ersten oder einen weiteren Termin gehandelt

die E-Mail des Klägers an die Beklagte vom 27.06.2015 und den E-Mail-Verkehr zwischen dem Kläger und dem Zeugen [REDACTED] vom 27.06. bzw. 29.06.2015. Der Zeuge [REDACTED] hatte dem Kläger im übrigen auf dessen Anfrage am 29.06.2015 nur mitgeteilt, daß das Grundstück 126/2 leider nicht zum Verkaufsumfang gehöre und daß dieses nach Rücksprache mit Frau [REDACTED] eingezäunt und durch die Natursteinmauer räumlich abgetrennt sei. Das Grundstück sei schon immer genutzt worden, gehöre aber einem Dritten, der die Nutzung jeher gebilligt habe. Nicht geußert hat der Zeuge dagegen sein Erstaunen über die Anfrage des Klägers, die jedoch zu erwarten gewesen wäre, wenn die Darstellung des Zeugen [REDACTED] richtig wäre, daß der Kläger die betreffenden Informationen - u.a. in Gegenwart des Zeugen [REDACTED] bei einer Besichtigung erhalten hätte.

Der Beklagten ist zwar zuzugeben, daß den Klägern aufgrund der notariellen Kaufvertragsurkunde bekannt gewesen sein muß, welche Größe die Grundstücksflächen Nr. 123 und Nr. 126/3 besaßen, da in dem Vertrag die jeweiligen Quadratmeter angegeben waren. Daß der Kläger und die Zeugin [REDACTED] angesichts der Größe des Gartengrundstücks von 224 qm zwingend hätten auf die Idee kommen müssen, daß die angegebene Größe nicht zutreffen könnte, wenn die gesamte von ihnen besichtigte Gartenanlage bis hin zur oberen Zaun mitgekauft würde, hat die Kammer nicht feststellen können. Denn es hat nicht ausgeschlossen werden können, daß die beiden Käufer die Flächengröße schlicht falsch einschätzten bzw. nicht weiter beachteten. Dafür haben gerade die Ausführungen der Zeugin [REDACTED] gesprochen. Die Zeugin hat die Frage verneint hat, ob ihr bei dem Notartermin aufgefallen sei, daß das Gartengrundstück mit nur 224 qm deutlich kleiner gewesen sei als das Gebäudegrundstück.

Schließlich liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, daß die streitgegenständliche Problematik noch im Notartermin problematisiert worden wäre.

b)

Der Kläger hat die geltendgemachte Höhe des Schadensersatzes ausreichend nachgewiesen.

aa)

Er beanprucht zu recht die ihm wegen des separaten Erwerbs des Grundstückes Nr. 126/2 entstandenen Kosten in Form des Kaufpreises von 17.700,- EUR. Aufgrund der Ausführungen des Zeugen [REDACTED] steht fest, daß der vom Kläger geltendgemachte Quadratmeterpreis von 31,- EUR nicht aus dem Rahmen fiel. Der Zeuge [REDACTED] hat insoweit ausgesagt, sie hätten 2017/2018 das "sich anschließende Grundstück" (gemeint ein Nachbargrundstück zum streitge-

genständlichen Grundstück Nr. 126/2) erworben. Der Zeuge hat dies anhand des überreichten Katasterplanes (Anlage zum Sitzungsprotokoll vom 13.01.2020/Bl. 156 d.A.) untermauert und dazu ausgeführt, seine Familie sei schon im Besitz des dort ausgewiesenen Grundstück Nr. 126/18 gewesen und habe das sich daran anschließende Grundstück erworben, in dem mit roter Schrift ca. 1.500 qm vermerkt sei. Auf Rückfrage hat er später noch klargestellt, daß das Teilgrundstück mit der Fläche von 1.500 qm zum ursprünglich sehr großen Grundstück Nr. 126/54 gehört habe. In bezug auf den von ihm entrichteten Quadratmeterpreis hat der Zeuge bekundet, sie hätten damals eigentlich einen Quadratmeterpreis von 30,- EUR zahlen sollen, am Ende jedoch (nur) 29,- EUR gezahlt. Das habe damit zu tun gehabt, daß sie Wege hätten dazukaufen müssen, damit gerade Linien (Grundstücksgrenzen) entstanden seien. Da sie mit diesen Wegen jedoch nichts hätten anfragen können, hätten sie letztendlich nur 29,- EUR zahlen müssen. Aufgrund der Ausführungen des Zeugen [REDACTED], steht weiter fest, daß es sich bei dem von diesem erworbenen Grundstück um ein mit dem klägerischen Grundstück Nr. 126/2 vergleichbares Gartengrundstück handelt. Der Zeuge hat ausgesagt, sein Grundstück, auf dem ein Gartenhaus stehe, verfüge über einen Stromanschluß sowie einen Wasseranschluß, der jedoch nur eine sog. Sommerleitung darstelle. Im Winter stellten sie den entsprechenden Anschluß ab. Eine echte - offizielle - Zufahrt zu seinem Grundstück sei auch bei ihm nicht vorhanden. Sie führen zwar tatsächlich über den Weg, der nicht befestigt sei, entlang der Obstwiese. Es liege jedoch keine Erlaubnis dazu vor, da sie diese nicht eingeholt hätten. Vor einigen Jahre habe er sich lediglich einmal an die Stadt Jena gewandt, da damals der alte Feldweg hätte gesperrt werden sollen. Auf seine Rückfrage habe ihm die Stadt Jena mitgeteilt, daß eine "Abpollerung" erst einmal nicht vorgesehen sei. Ein Jahr später seien die Poller dann doch dorthin gekommen. Er sei auf den Umweg über die [REDACTED] Straße verwiesen worden.

Entgegen der Auffassung der Beklagten bedarf es der Einholung des von ihr angebotenen Sachverständigengutachtens nicht. Selbst unterstellt, der Bodenrichtwert hätte zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks Nr. 126/2 tatsächlich 11,50 EUR betragen, ist nach hiesiger Auffassung nicht der Wert des Grundstück, sondern allein maßgeblich, welchen Quadratmeterpreis der jeweilige Erwerber eines Gartengrundstück in der Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED] zahlen mußte. Dieser Nachweis ist hier ausreichend geführt, zumal der Zeuge [REDACTED] auch noch mitgeteilt hat, bereits vor sieben bis zehn Jahren hätten Nachbarn "auf der anderen Seite" pro Quadratmeter für ihre Grundstücke 25,- EUR zahlen müssen.

bb), cc), dd), ee)

Der Kläger hat daneben Anspruch auf Ersatz der ihm durch den separaten Erwerb des Grundstücks Nr. 126/2 entstandenen Notarkosten in Höhe von 424,71 EUR, der Grunderwerbsteuer in

Höhe von 1.150,- EUR, der Auflassungskosten in Höhe von 49,50 EUR sowie der Kosten der Grundbucheintragung in Höhe von 258,- EUR.

Diese Kosten sind nicht bestritten bzw. nachvollziehbar im Hinblick auf den Kaufpreis, den der Kläger und die Zeugin [REDACTED] für das Grundstück Nr. 126/2 gezahlt hatten.

2.

Der Zinsanspruch resultiert aus § 286 Abs. 1 in Verbindung mit § 288 Abs. 1 BGB.

Der Kläger hat des weiteren Anspruch auf Zahlung der vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.436,57 EUR als weiteren Verzugsschaden.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

gez.

[REDACTED]

Richterin am Landgericht

Beschluß

Der Streitwert wird auf 19.652,21 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Gera
Rudolf-Diener-Straße 1
07545 Gera

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen

Erladigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluß mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muß

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

■■■■■
Richterin am Landgericht

Verkündet am 13.02.2020

■■■■■, JHSin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt
Gera, 13.02.2020

■■■■■ Justizhauptsekretärin
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle