

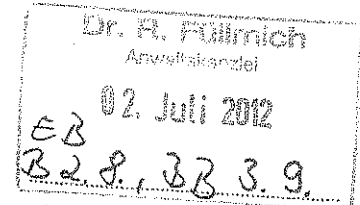
Geschäftsnummer:
8 O 448/11



Verkündet am
28. Juni 2012

Jaus
Zausch, J. Angest.
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Landgericht Stuttgart
8. Zivilkammer
Im Namen des Volkes
Urteil



Im Rechtsstreit

[REDACTED]
Fasanenweg 7, 82061 Neuried

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr. Fuellmich u. Koll., Senderstr. 37, 37077 Göttingen (BH 468/11 rf/ah)

gegen

Unicredit AG

vertreten durch d. Vorstand

Kardinal-Faulhaber-Str. 14, 80333 München

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Sernetz - Schäfer u. Koll., Karlsplatz 11, 80335 München (wo/hi 20539/11)

wegen Forderung

hat die 8. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart auf die mündliche Verhandlung vom 02. Mai 2012 durch

Richter am Landgericht Dr. Ady
als Einzelrichter

für **Recht** erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 21.495,17 Euro zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 23. Dezember 2011 zu zahlen.
2. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger 14 Prozent und die Beklagte 86 Prozent.
4. Das Urteil ist für beide Parteien gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Wert: 25.000,00 Euro

Tatbestand

Der Kläger begehrt von der Beklagten die Auskehrung eines Erlöses aus einer Zwangsversteigerung.

Am 22.04.1992 erklärte der Kläger vor einem Notar in München ein „Angebot zum Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages“ an die CBS Steuerberatungsgesellschaft in Köln. Die Geschäftsbesorgung beinhaltete den Erwerb eines Grundstücksanteils für den Kläger in Oldenburg am Bauvorhaben „Studentenappartements Oldenburg“. Der Kläger bekundete, die Wohnung mit der Nr. 118 nebst Stellplatz zu einem Betrag von insgesamt 165.425,00 DM kaufen zu wollen.

Im Zuge dessen beurkundete der Notar eine Vollmacht an die CBS Steuerberatungsgesellschaft mbH, die u. a. zu Abschluss eines Kaufvertrages, Eintritt in einen bereits bestehenden Gesellschaftsvertrag, Abgabe der auf die Begründung, Änderung, Ergänzung oder Berichtigung von Wohnungs- oder Teileigentum gerichteten Erklärungen, zu Abschluss von Darlehensverträgen nebst der Abgabe von Erklärungen entsprechend dem Verbraucherkreditgesetz, zu Bestellung oder Übernahme von Grundpfandrechten mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in dinglicher oder persönlicher Hinsicht ermächtigte (Anl. K 4a).

Die CBS Steuerberatungsgesellschaft erklärte am 26.05.1992 vor einem Notar in Köln die Annahme dieses Angebots (Anl. K 4 b).

Am 30.04.1992 beantragte die CBS GmbH bei der Beklagten den Abschluss von Darlehensverträgen (Anl. B 8). Am 30.06.1992 erwarb die CBS GmbH namens des Klägers die Wohnung vom Bauträger Raulf, wobei sie gegenüber einem Notar aus Köln sich namens des Klägers wegen der Kaufpreisforderung auch der sofortigen Zwangsvollstreckung in dingliches und persönliches Vermögen unterwarf. Der Bauträger bestellte zugunsten der Beklagten eine Grundschuld. Den Kaufpreis ließ die CBS GmbH durch einen Kredit bei der Beklagten zwischenfinanzieren (Anl. K 11a). Am 28.12.1992 unterzeichnete die CBS GmbH einen Vordruck der Beklagten mit der Überschrift „Hypo-Baufinanzierung“, nachdem die Beklagte dem Kläger ein Annuitätendarlehen über 39.371,00 DM sowie ein Festdarlehen über 126.054,00 DM unbefristet und mit einer

Zinsfestschreibung bis 31.12.1997 gewährt (Anl. K 11b). Gemäß Ziff. 10.1 des Vertrags sollten die Darlehen durch eine jederzeit fällige Grundschuld zu sichern sein.

Beide Parteien kamen ihren Verpflichtungen aus diesen Kreditverträgen nach. Im November 1997 trafen die Parteien eine Vereinbarung über eine neue Zinsvereinbarung.

Nachdem der Kläger seine Zahlungsverpflichtungen aus dem Kredit eingestellt hatte, betrieb die Beklagte die Zwangsversteigerung in die Wohnung aus der Grundschuld und der notariellen Urkunde vom 30.06.1992. Am 24.04.2008 setzte das Amtsgericht den Wert der Wohnung auf 25.000,00 Euro fest. Die Wohnung wurde zum Meistgebot von 21.495,17 Euro veräußert. Dieser Betrag floss der Beklagten zu.

Mit Urteil vom 20.01.2010 erklärte das Landgericht Oldenburg die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde des Notars Dr. Noack aus Göttingen zu Urkundennummer 20/92 vom 15.01.1992 (Grundschuldbestellungsurkunde) sowie der Urkunde Z 1888 für 1992 vom 30.06.1992 (Kauf- und Werklieferungsvertrag) des Notars Dr. Zimmermann aus Köln für unzulässig (Anl. K 1). Gleichzeitig stellte das LG Oldenburg fest, dass der Kläger aus den Darlehensverträgen zu keinem Zeitpunkt gegenüber der Beklagten verpflichtet war. Das Urteil wurde am 23.11.2010 rechtskräftig.

Am 07.11.2011 erklärte der Kläger den Widerruf des Darlehensvertrags.

Er behauptet, im April 1992 von einer Kontaktperson, einem Herrn Lehmeier, zu Hause aufgesucht worden zu sein. Dort sei ihm der Erwerb der Wohnung angepriesen worden. Dabei habe der Vermittler Lehmeier entsprechend seinen Schulungen verschwiegen, dass der Kläger für den Erwerb der Wohnung neben der ausgewiesenen Provision von 3,14 % eine weitere, versteckte Innenprovision von 16 % zu zahlen hätte.

Die Vollmacht, die der Kläger der CBS GmbH erteilt habe, verstoße gegen das Rechtsberatungsgesetz und sei daher nichtig. Eine notarielle Ausfertigung habe der Beklagten bei Abschluß der Kreditverträge, insbesondere der Zwischenfinanzierungen, nicht vorgelegen. Folglich seien die Darlehensverträge unwirksam. Der Kläger könne deshalb wegen ungerechtfertigter Bereicherung die Herausgabe des Versteigerungserlöses verlangen. Außerdem könne er im Wege des Schadensersatzes die Herausgabe verlangen.

Die Beklagte habe mit der CBS und der Vertriebsorganisation, der der Vermittler Lehmeier angehört habe, in institutionalisierter Weise zusammengewirkt und müsse sich daher deren Fehlauflärung zurechnen lassen. Schließlich sei der Kläger zur Abgabe der Willenserklärung, gerichtet auf den Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages, in einer Haustürsituation überrumpelt worden, so dass er die darauf geschlossenen Verträge widerrufen könne. Er sei nicht über ein Widerrufsrecht belehrt worden.

Der Kläger ist der Ansicht, er könne den im Zwangsversteigerungsverfahren gerichtlich festgesetzten Wert von 25.000,00 Euro verlangen und beantragt daher mit der am 22. Dezember 2011 zugestellten Klage:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 25.000,00 Euro nebst 5 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, dass die Darlehensverträge und auch der Kaufvertrag wirksam seien. Der Beklagten sowie dem Bauträger habe eine notarielle Ausfertigung der Vollmacht der CBS bei Abschluss der Verträge vorgelegen. Sie beruft sich auf das Zeugnis ihrer ehemaligen Mitarbeiterin Feucht.

Die Beklagte ist weiterhin der Auffassung, dass dem Kläger der Veräußerungserlös unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zustünde. Schließlich sei mit der Darlehensvaluta die Kaufpreisforderung des Klägers getilgt worden. Diesen Anspruch habe der Bauträger außerdem an die Klägerin abgetreten.

Für den Gang der mündlichen Verhandlung verweist das Gericht auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 02.05.2012 (Bl. 119 bis 121 d. A.).

Entscheidungsgründe

Die vor dem Landgericht Stuttgart jedenfalls gem. § 38 ZPO zulässige Klage ist zum Teil begründet.

I.

Dem Kläger steht nach § 346 BGB kein Anspruch auf den Verwertungserlös zu.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob zwischen den Parteien ein wirksamer Darlehensvertrag zustande gekommen ist und dem Kläger das Recht zusteht, diesen zu widerrufen.

In diesem Falle sind nach §§ 357 Abs. 1, 346 BGB die empfangenen Leistungen zurückzugewähren oder, wenn dies nicht möglich ist, Wertersatz zu leisten. Die Beklagte hat die Darlehensvaluta an den Bauträger ausbezahlt. Im Falle der Rückabwicklung kann die Beklagte daher vom Kläger grundsätzlich die Rückzahlung der Darlehensvaluta verlangen. Die Zwangsvollstreckung in die Wohnung hat der Erfüllung dieses Anspruchs gedient.

Der Kläger geht von einem verbundenen Geschäft zwischen Darlehens- und Wohnungsverkaufvertrag aus. In diesem Fall kann die Beklagte nicht die Darlehensvaluta, wohl aber den Kaufgegenstand verlangen, § 358 Abs. 4 Satz 3 BGB (Palandt, BGB Kommentar, 71. Aufl. München 2012, § 358, Rn 21; BGH, Urteil vom 25. April 2006 - XI ZR 106/05 -, BGHZ 167, 239). Nach erfolgreichem Widerruf stünde die Wohnung der Beklagten zu, ebenso der Verwertungserlös.

Damit hat der Kläger keinen Anspruch aus § 346 BGB auf den Verwertungserlös. Die tatsächlichen Voraussetzungen sind daher nicht weiter zu prüfen.

II.

Der Kläger hat auch keinen Anspruch aus § 280 Abs. 1 BGB auf den Verwertungserlös.

Das Urteil des Landgerichts Oldenburg vom 20. Januar 2010 stellt einen Aufklärungsfehler der Beklagten fest und billigt dem Kläger einen Schadensersatzanspruch zu. Unabhängig von der Frage, ob das erkennende Gericht an diese Feststellungen gebunden ist, führt der Schadensersatzanspruch nicht zu der begehrten Erlösauskehrung.

Ein Schaden nach § 249 BGB wird als eine unfreiwillige Vermögenseinbuße definiert. Der Kläger müßte also schlechter stehen, als er stünde, wenn er ordnungsgemäß aufgeklärt worden wäre. Bei einem Vergleich der beiden Vermögenslagen vor und nach dem schädigenden Ereignis ist zu berücksichtigen, dass der Kläger die Wohnung erworben hat. Die Wohnung stellt einen Vermögensvorteil dar, der im Rahmen des Schadensersatzes auf den Schadensersatzanspruch anzurechnen ist.

Der Kläger kann daher im Rahmen des Schadensersatzes die Wohnung nicht verlangen. Dasselbe gilt für den Versteigerungserlös, der als Surrogat an die Stelle der Wohnung getreten ist. Es fehlt an einem Schaden.

Der Kläger trägt keine weiteren Schadenspositionen vor.

III.

Der Kläger kann aber aus § 812 BGB die Auskehrung des Versteigerungserlöses verlangen.

Nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB ist zur Herausgabe verpflichtet, wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt.

1. Die Klägerin hat den Versteigerungserlös in Höhe von 21.495,17 Euro durch Zuschlag erlangt.

Nach überwiegender Meinung stellt der Zuschlag des Versteigerungserlöses einen staatlichen Hoheitsakt dar und keine „Leistung“ des Klägers im Sinne des § 812 BGB (so BGH, Urteil vom 25. Februar 1987 - VIII ZR 47/86 -, BGHZ 100, 95; Staudinger/Lorenz, BGB Kommentar, Bearbeitung 2007, § 812, Rn 27; Erman/Buck-Heeb,

BGB Kommentar, 13. Aufl. Köln 2011, § 812, Rn 74; a. A. Münchener Kommentar zum BGB/Schwab, 5. Aufl., § 812, Rn 281). Das Gericht folgt der erstgenannten Ansicht. Der Anspruch des Klägers kann daher nur unter dem Gesichtspunkt einer sogenannten Nichtleistungskondition begründet sein.

2. Die Beklagte hat den Erlös auf Kosten des Klägers erlangt.

Der Bereicherungsschuldner ist auf Kosten des Bereicherungsgläubigers bereichert, wenn die Rechtsposition, die der Bereicherungsschuldner erlangt, von der Rechtsordnung dem Bereicherungsgläubiger zugewiesen ist (h. M., BGH, Urteil vom 24. November 1981 - X ZR 7/80 -, BGHZ 82, 299; Münchener Kommentar zum BGB/Schwab a. a. O., Rn 244; Staudinger/Lorenz a. a. O., Rn 23).

Der Versteigerungserlös stellt ein Surrogat an der Eigentumswohnung dar, so dass zu fragen ist, wem das Eigentum an der Wohnung rechtlich zugewiesen ist.

Im vorliegenden Fall ist das Eigentum an der Wohnung dem Kläger zugewiesen.

- a) Unstreitig ist zunächst der Bauträger Eigentümer gewesen. Er konnte der Beklagten auch eine Grundschuld bestellen.
- b) Der Bauträger hat sein Eigentum an den Kläger verloren.

Der Bauträger erklärte am 30. Juni 1992 die Auflassung der Wohnung auf den Kläger. Seitens des Klägers handelte die Geschäftsbesorgerin. Die Vollmacht, die der Kläger ihr erteilt hatte, ist allerdings wegen Verstoßes gegen das damals gültige Rechtsberatungsgesetz nichtig. Die Vollmacht ermächtigt die Geschäftsbesorgerin zu weiten persönlichen Erklärungen in wirtschaftlicher und auch juristischer Hinsicht, etwa der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung. Eine derart weitreichende Vollmacht verstößt gegen das Rechtsberatungsgesetz, so dass sie gemäß § 134 BGB nichtig ist (vgl. BGH, Urteil vom 17. Januar 2012 - XI ZR 457/10, WM 2012, 312; Urteil vom 4. Dezember 2007 - XI ZR 227/06 -, BGHZ 174, 334; Urteil vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04 -, NJW 2005, 1576).

Nach §§ 171, 172 BGB ist aber eine solche Vollmacht wirksam, wenn der Bevollmächtigte über eine notariell ausgefertigte Vollmachtsurkunde verfügt und diese dem Geschäftspartner vorlegt. Dann darf der Geschäftspartner auf die Wirksamkeit dieser Urkunde vertrauen.

Jedenfalls bei der Auflassung lag eine Ausfertigung der notariell beurkundeten Vollmacht vor. Davon ist das Gericht nach dem beiderseitigen Sachvortrag überzeugt. Der Klägervertreter hat in der mündlichen Verhandlung behauptet, der Kläger habe das Eigentum vom Bauträger erworben. Diese Behauptung indiziert eine wirksame Bevollmächtigung der Geschäftsbesorgerin durch den Kläger. Zwar hat der Klägervertreter fast im selben Atemzug in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass er auch den Kaufvertrag für nichtig halte, diesen Gedanken aber in den - nur teilweise - nachgelassenen Schriftsätzen nicht weiter verfolgt.. Der Kaufvertrag ist indes nicht die Auflassung.

Die weiteren Indizien stützen die vorgenannte Auffassung. Ausweislich der Urkunde vom 22. April 1992 hat der Notar für die Geschäftsbesorgerin fünf Ausfertigungen der Vollmachtsurkunde erstellt (K 4a, S. 7). Sie hatte deshalb die Möglichkeit, diese Urkunde am 30. Juni 1992 bei dem beurkundenden Notar vorzulegen. Dieser hat nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Beklagten festgehalten, dass zu diesem Termin eine Ausfertigung der klägerseits erteilten Vollmacht bei Beurkundung vorlag (Klageerwiderung vom 7. März 2012, S. 7 = Bl. 60 d. A.). Von einer Falschbeurkundung durch den Notar geht das Gericht ohne weitere Indizien nicht aus. Deshalb lag bei der Beurkundung der Auflassungserklärung eine notarielle Ausfertigung der Vollmachtsurkunde vor, so dass das Vertrauen des Bauträgers in die Bevollmächtigung der Geschäftsbesorgerin geschützt ist.

Keine Partei hat vorgetragen, dass sich der Bauträger nicht auf den Rechtschein dieser Urkunde hätte berufen dürfen.

Damit hat der Kläger das Eigentum an der Wohnung vom Bauträger erworben (vgl. auch BGH, Urteil vom 27. Februar 2007 - XI ZR 56/06 -, NJW 2007, 3127;

Urteil vom 23. Januar 2007 - XI ZR 44/06 -, BGHZ 171, 1; OLG Stuttgart, Urteil vom 16. Mai 2012 - 9 U 184/10 - nicht veröffentlicht).

- c) In diese Rechtsposition griff die Beklagte ein, als sie die Versteigerung der Wohnung beantragte.

3. Die Beklagte hat den Erlös ohne Rechtsgrund erhalten.

Die Beklagte hatte zwar eine wirksam bestellte Grundschuld inne, jedoch keine gesicherte Forderung. Aus der rechtskräftigen Entscheidung des Landgerichts Oldenburg vom 20. Januar 2010 (9 O 2334/06, Anl. K 1) folgt mit Bindungswirkung, dass der Kläger der Beklagten zu keinem Zeitpunkt aus den Darlehensverträgen verpflichtet war. Jedenfalls dieser im Tenor festgehaltene Entscheidungssatz bindet die nachfolgenden Gerichte gemäß § 322 Abs. 1 ZPO.

Damit hatte die Beklagte zu keiner Zeit eine Forderung gegen den Kläger aus den Darlehensverträgen, die durch die Grundschuld gesichert gewesen sind. Folglich durfte die Beklagte auch nicht aus der Grundschuld gegen den Kläger vorgehen. Die Grundschuld ist zwar anders als die Hypothek nicht vom Bestand einer Forderung abhängig, gleichwohl darf der Inhaber einer Grundschuld, die der Sicherung einer Forderung dient, nur vorgehen, wenn eine gesicherte Forderung besteht.

4. Der Bereicherungsanspruch zielt nach § 818 BGB auf das tatsächlich Erlangte.

Beim Bereicherungsausgleich kommt es nicht darauf an, ob die Beklagte einen höheren Erlös hätte erzielen können. Nur der tatsächliche Vermögenszuwachs wird ausgeglichen. Dies ist der Verwertungserlös von 21.495,17 Euro.

- a) Die Beklagte haftet für die Differenz zum gerichtlich angesetzten Wert nicht nach §§ 819 Abs. 1, 818 Abs. 4, 292, 989 BGB.

Die Haftungserweiterung nach § 819 BGB setzt voraus, dass die Beklagte bei Empfang wußte, dass der Rechtsgrund für den Empfang des Versteigerungserlöses nicht bestand.

Dies ist nach Aktenlage nicht anzunehmen. Zwischen den Parteien war umstritten, ob die Darlehensverträge wirksam sind oder nicht. Dieser Streit endete frühestens mit dem Urteil des Landgerichts Oldenburg vom 20. Januar 2010 zugunsten des Klägers, als das Landgericht feststellte, der Beklagten stünden keine Ansprüche aus dem Darlehensvertrag zu. Bis zu diesem Zeitpunkt kann daher keine positive Kenntnis angenommen werden. Die Beklagte hat den Versteigerungserlös aber vor Verkündung des Urteils erhalten.

- b) Ein Abzug zugunsten der Beklagten ist indes nicht vorzunehmen. Die Bereicherung erfolgte nicht durch Leistung. Nur bei der Rückabwicklung von Leistungen in gegenseitigen Austauschverträgen werden die einander gegenüberstehenden Ansprüche von Amts wegen saldiert (Palandt, BGB Kommentar 71. Aufl. München 2012, § 818 BGB, Rn 48 und 50).

Ob der Kläger das Darlehen wirksam empfangen hat, ist daher für die Entscheidung dieses Rechtsstreits unerheblich. Die Aussage der Zeugin Feucht zur Frage, ob der Beklagten bei ihrer auf den Abschluß von Darlehensverträgen gerichteten Willenserklärung eine notarielle Ausfertigung der Vollmacht vorlag, ist deshalb entbehrlich.

Anders als im Verfahren 9 U 184/10 vor dem Oberlandesgericht Stuttgart hat die Beklagte vorliegend nicht die Aufrechnung mit dem Kaufpreisanspruch erklärt, so dass das Gericht dessen Bestand nicht weiter prüfen muss.

4. Die Klage ist in Höhe von 21.495,17 Euro begründet.

IV.

1. Der Kläger kann gemäß § 291 BGB Prozeßzinsen seit Rechtshängigkeit verlangen. Rechtshängigkeit tritt mit der Zustellung der Klage ein, §§ 253 Abs. 1, 261 Abs. 1 ZPO. Die Klage ist am 22. Dezember 2011 zugestellt worden, wobei dieser Tag gemäß § 187 BGB nicht mitzählt. Die Höhe der Prozeßzinsen beträgt gemäß §§ 291, 288 Abs. 1 BGB fünf Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO. Die Kosten sind entsprechend des Obsiegens und Unterliegens aufzuteilen.

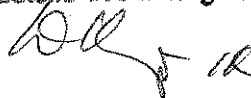
Die Klage ist in Höhe von 21.495,17 Euro begründet. Das Gericht bemißt den Streitwert gemäß §§ 63, 48 GKG, 3 ZPO mit dem eingeklagten Betrag auf 25.000,- Euro. Der Kläger obsiegt mit 86 Prozent.

3. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.


Dr. Ady
Richter am Landgericht



~~Ausgefertigt~~ Beglaubigt
Stuttgart, den 29. Juni 2012
Urkundlich gemäß der
Geschäftsstelle des Landgerichts



/Pg.