

# Folgenloser Abbruch von Vertragsverhandlungen

Wer Verhandlungen über ein Immobiliengeschäft abbricht, muss in aller Regel keinen Schadensersatz leisten.

Diese Rechtsprechung hat das Landgericht Köln mit Urteil vom 11.04.2019 (2 O 202/18) bestätigt. In dem entschiedenen Fall hatte eine Stadt Verhandlungen über den Ankauf von leerstehenden Personalhäusern aufgenommen, um dort Bürgerkriegsflüchtlinge unterzubringen. Der Grundstückseigentümer hatte ursprünglich geplant, die Häuser abzurechen und das Grundstück neu zu bebauen. Er hatte auch bereits einen entsprechenden Auftrag an einen Abbruchunternehmer erteilt. Den Auftrag kündigte der Grundstückseigentümer wegen der Verhandlungen mit der Stadt.

Als der Flüchtlingsstrom abebbte, verlor die Kommune jedoch ihr Interesse an dem Geschäft. Der Grundstückseigentümer war daher gezwungen, seinen ursprünglichen Plan wieder aufzunehmen und einen neuen Abbruchauftrag zu erteilen. Hierdurch entstanden ihm erhebliche Mehrkosten.

Die Stadt weigerte sich, diese zu übernehmen. Als der Grundstückseigentümer sie verklagte, scheiterte er vor Gericht. Zur Begründung führte das Landgericht aus: Der Stadt sei kein „schwerer Verstoß gegen die Pflicht zum redlichen Verhalten“ vorzuwerfen, der in der Regel Vorsatz verlange. Ein solcher schwerer Verstoß sei bei Verhandlungen über form- oder genehmigungsbedürftige Verträge Voraussetzung, um Schadensersatz wegen eines Verhandlungsabbruchs verlangen zu können. Da ein Grundstückskaufvertrag der notariellen Beurkundung bedürfe, fänden diese Grundsätze hier Anwendung.

Die Entscheidung liegt auf der Linie der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Danach kommen Schadensersatzansprüche für den Abbruch von Verhandlungen bei den genannten Verträgen nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht. Ziel dieser Rechtsprechung ist es, einen mittelbaren Zwang zum Vertragsschluss zu vermeiden. Denn ein solcher Zwang stünde im Widerspruch zum Schutzzweck der Form- oder Genehmigungsbedürftigkeit, welche der Gesetzgeber für bestimmte Geschäfte wegen ihrer besonderen Tragweite angeordnet hat.

Parteien, die über einen Grundstückskauf oder -verkauf verhandeln, sollten daher nach Möglichkeit keine Vermögensdispositionen im Vertrauen auf den Vertragsschluss treffen, bevor der Vertrag tatsächlich geschlossen ist. Anderenfalls drohen sie bei einem unerwarteten Verhandlungsabbruch durch die Gegenseite auf ihren Kosten sitzen zu bleiben.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

