

Anhang: Zitate aus dem Urteil des Landgerichts Paderborn vom 12.07.2024 (Az. 2 O 137/24)

Die folgenden Zitate aus dem öffentlich zugänglichen Urteil belegen die in unserer Pressemitteilung dargestellten Fakten. Die Randnummer (Rn.) verweist auf den exakten Absatz im Urteilstext.

1. Zur grundsätzlichen Möglichkeit der Anfechtung (Der schadensfreie Weg aus dem Vertrag wäre offen gewesen):

Das Gericht bestätigt ausdrücklich, dass der von der Stadt begangene Irrtum grundsätzlich eine Anfechtung des Vertrages ermöglicht hätte. Die Stadt hatte also eine starke Rechtsposition, die sie schadlos aus dem Vertrag hätte führen können.

„Nach § 119 Abs. 2 BGB ist eine Anfechtung möglich, wenn ein Irrtum des Erklärenden über verkehrswesentliche Eigenschaften der Person oder Sache gegeben ist. (...)

Zwar tritt die Kammer der Auffassung der Beklagten [der Stadt Bad Driburg] bei, dass die Frage, ob ein Grundstück mit einer Unterlassungsdienstbarkeit belastet ist oder nicht, eine verkehrswesentliche Eigenschaft iSv § 119 Abs. 2 BGB des Grundstücks ist.“ (Rn. 70-71)

2. Zur Weitergabe des entscheidenden Schreibens an den Prozessgegner:

Das Gericht stellt fest, dass der Beigeordnete der Stadt dem Anwalt der Gegenseite einen Entwurf seiner Stellungnahme zukommen ließ und ihm damit das entscheidende Beweismittel lieferte.

„Am 11.05.2021 schickte der Beigeordnete T, der allgemeine Vertreter des Bürgermeisters, an den rechtlichen Berater und nunmehrigen Prozessbevollmächtigten des Klägers einen ersten Entwurf seiner Stellungnahme an die Kommunalaufsicht [...].“ (Rn. 17)

3. Zu den schriftlich geäußerten „Zweifeln“ des Beigeordneten vor Vertragsschluss:

In ebenjenem Entwurf räumte der Beigeordnete ein, dass zum Zeitpunkt der Vertragserstellung wesentliche Unsicherheiten am Standort der Quelle bestanden – genau diese Unsicherheit wertete das Gericht als „Zweifel“, die einen Irrtum ausschließen.

„Zum Zeitpunkt der Erstellung des Regelungsentwurfs konnte zum einen nicht kurzfristig festgestellt werden, auf welchem Flurstück sich die X geologisch befindet. Zum anderen war nicht kurzfristig ermittelbar, ob die Quelle überhaupt noch aktiv ist und Wasser führt, welches auch noch trinkbar ist.“ (Rn. 21)

4. Zur Schlussfolgerung des Gerichts: Wer zweifelt, kann sich nicht auf einen Irrtum berufen.

Das Gericht lehnte die Anfechtung des Vertrages durch die Stadt ab. Auch wenn der Stadtrat keinerlei Kenntnis von Zweifeln hatte, müsse das Wissen des Beigeordneten der Stadt zugerechnet werden. Die Kernaussage des Gerichts ist eindeutig:

„Unter Berücksichtigung der Ausführungen in dem vorgelegten Entwurf der Stellungnahme vom 11.05.2021 [...] ergibt sich, dass der Vertragsschluss in der konkreten Art und Weise gewollt

war, **obwohl offen war, auf welchem Flurstück sich die X geologisch befindet und ob diese noch aktiv ist.**“ (Rn. 75)

Die rechtliche Konsequenz dieser Zweifel ist vernichtend:

„Wer nämlich trotz bestehender Zweifel eine Willenserklärung abgibt, übernimmt das Risiko einer Fehleinschätzung.“ (Rn. 93)

Damit steht fest: Der grundsätzlich mögliche Ausweg aus dem Vertrag (siehe Punkt 1) wurde durch die selbst dokumentierten Zweifel der Stadtspitze und deren Weitergabe an den Prozessgegner verbaut.

Das Gericht stellt ferner fest, dass die Anfechtung zusätzlich viel zu spät erfolgte und auch deshalb nicht gültig sei. Der Beigeordnete hatte wochenlang Schriftverkehr mit den Gegneranwälten geführt, statt den Vertrag zumindest vorsorglich zur Fristwahrung anzufechten.

Vor Gericht war der Beigeordnete nicht in der Lage dem Gericht genaue Daten zu nennen, wann er Kenntnis von der fehlenden Dienstbarkeit hatte, was zu seinen Lasten gewertet wurde.

„Demgegenüber hat die Beklagte schon nicht substantiiert dargetan, wann genau sie Kenntnis der Voraussetzungen des Anfechtungsrechts erlangt hat, so dass die Kammer schon nicht beurteilen konnte, ob eine nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessende, angemessene Prüfungs- und Überlegungsfrist eingehalten wurde. Kommt es darauf an, ob eine Frist, die in Tagen oder Wochen bemessen wird, eingehalten wurde, so muss der Anfechtende – im Rahmen der sekundären Darlegungslast – exakte Angaben darüber machen, wann sich erste Verdachtsmomente einstellten, wann schließlich Kenntnis vorlag und welche Prüfungsschritte in der Zwischenzeit erfolgt sind. Daran fehlt es im Streitfall, was zu Lasten der Beklagten geht.“ (Rn. 100-101)