

Dr. Günter Elschner und Dr. Nikolaus von Hartz, Düsseldorf*

»Hauskauf mit Hindernissen«

THEMATIK	Kostenentscheidung nach § 91a ZPO im einstweiligen Verfügungsverfahren
SCHWIERIGKEITSGRAD	Anspruchsvoller Aktenvortrag in der mündlichen Assessorprüfung
BEARBEITUNGSZEIT	1 Stunde
HILFSMITTEL	Textausgabe Schönfelder/Thomas/Putzo, ZPO/Palandt, BGB

■ SACHVERHALT

Antragsschrift Rechtsanwalt Borsig
Seestraße 7
40580 Düsseldorf

Düsseldorf, 18.10.2004

* Die Autoren sind Richter am Amtsgericht Düsseldorf

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

der Eheleute Doris und Jürgen Wolf, Barmer Weg 21e, 40625 Düsseldorf,

Antragsteller

gegen

Herrn Ernst Miesfeld, Wupperstr. 32, 42600 Solingen,

Antragsgegner

beantragen wir unter Bezugnahme auf die im Original beigefügte Vollmacht der Antragsteller in deren Namen und Auftrag den Erlass einer einstweiligen Verfügung mit folgendem Inhalt:

1. Dem Antragsgegner wird untersagt, selbst oder durch Dritte von dem Hausgrundstück der Antragsteller Barmer Weg 21e in 40625 Düsseldorf, eingetragen im Grundbuch Gerresheim, Blatt 1234, Flur 12, Flurstück 370, folgende Gegenstände zu entfernen:

- drei mit Koniferen bepflanzte Blumenkübel, Marke Venetia, terrakottafarben, rund, Durchmesser 35 cm, Höhe 45 cm,
- Kinderschaukel Modell SafePlay 235, bestehend aus einem Schaukelgestell rot/blau, zwei Trägerseilen 1,75m und einem Schaukelsitz aus Holz.

2. Dem Antragsgegner wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die vorstehende Unterlassungsverpflichtung ein Ordnungsgeld von bis zu 250.000 €, ersatzweise für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten angedroht.

3. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.

Begründung:

1. Die Antragsteller kauften vom Antragsgegner mit Kaufvertrag vom 20.2.03 das vorbenannte Hausgrundstück zu einem Kaufpreis von 377.000 €.

Glaubhaft gemacht durch: in Ablichtung beigefügter Kaufvertrag Nr. 20172003 vom 20.2.03 des Notars Herbert Baum aus Düsseldorf

Am 1.7.03 erhielten sie vom Antragsgegner vereinbarungsgemäß sämtliche Schlüssel zum Grundstück und Haus und wohnen seitdem dort. Im Herbst und Winter des Jahres 2003 stellten die Antragsteller fest, dass es u.a. an den Dachrändern zu Feuchtigkeitsschäden gekommen war. Aufgrund dieser Mängel halten die Antragsteller die letzte Kaufpreisrate in Höhe von 3,5 % der Gesamtkaufpreissumme zurück. Am 13.10.2004 ließ der Antragsgegner vom Grundstück der Antragsteller das Gartentor entfernen.

Glaubhaft gemacht durch: beigefügte eidesstattliche Erklärung der Antragsteller im Original

Mit Einschreiben/Rückschein vom 13.10.04 ließ der Antragsgegner mitteilen, dass er nach dem 21.10.2004 die im Antrag näher bezeichneten Gegenstände aus dem Garten der Antragsteller entfernen werde, wenn diese dies nicht selber tun würden, sofern die letzte Kaufpreisrate nicht gezahlt ist.

Glaubhaft gemacht durch: in Ablichtung beigefügtes Schreiben des Antragsgegners vom 13.10.04

Die vorbezeichneten Gegenstände befinden sich derzeit noch im Garten der Antragsteller und stehen in deren Eigentum.

Glaubhaft gemacht durch: beigefügte eidesstattliche Erklärung der Antragsteller

Der Antragsgegner versucht offensichtlich mit diesen Drohungen, die Käufer zur Zahlung des Restkaufpreises anzuhalten. Die Entfernung des Gartentors stellte eine verbotene Eigenmacht des Antragsgegners dar. Im Hinblick hierauf und die angedrohte Beseitigung der Bepflanzung und Gartenschaukel von dem Grundstück der Antragsteller besteht sowohl ein Verfügungsanspruch als auch ein Grund für den Erlass der beantragten einstweiligen Verfügung. Der Antragsgegner wurde durch außergerichtliches Schreiben vom 14.10.04 zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung aufgefordert. Dem kam der Antragsgegner nicht nach, sondern kündigte telefonisch gegenüber dem Unterzeichner an, seine Androhung wahr zu machen.

Die beantragte einstweilige Verfügung ist daher zu erlassen.

Borsig, Rechtsanwalt

Eidesstattliche Versicherung:

Hiermit versichern wird in Kenntnis der Strafbarkeit einer falschen eidesstattlichen Versicherung an Eides statt, dass unser Gartentor am Mittwoch, 13.10.04 zwischen 9.00 und 11.30 Uhr ohne vorherige Absprache durch die Firma Miesfeld ausgebaut und entfernt wurde. Dies wurde polizeilich festgestellt. Aufgrund von Sachmängeln und ungeklärter Rechtsfragen machen wir von unserem Rückbehaltungsrecht (3,5 % des Kaufpreises) Gebrauch.

In unserem Garten befinden sich noch drei Blumenkübel und eine Schaukel für unsere kleine Tochter Nina. Diese Gegenstände gehören uns.

Düsseldorf, den 14.10.04

Doris Wolf

Jürgen Wolf

Schreiben vom 13.10.04

E. Miesfeld Solingen, 13.10.2004

Makler und Bauträger
Wupperstr. 32
42600 Solingen

Einschreiben/Rückschein
Eheleute
D. und J. Wolf
Barmer Weg 21e
40625 Düsseldorf

BVH Barmer Weg 21e in Düsseldorf Gerresheim

Sehr geehrte Frau Wolf, sehr geehrter Herr Wolf,

Ich fordere Sie auf, die ohne meine Genehmigung auf meinem Grundstück aufgestellten Blumenkübel und die Kinderschaukel umgehend zu entfernen. Sollte dies nicht bis Donnerstag, den 21.10.2004, geschehen sein, werde ich ein Drittunternehmen beauftragen, diese Sachen zu entfernen. Die dabei entstehenden Kosten gehen zu Ihren Lasten.

Hochachtungsvoll

E. Miesfeld

Beschluss AG Düsseldorf

Az: 101 C 50572/04

Amtsgericht Düsseldorf

Beschluss

In dem Verfahren auf Erlass einer einstweiligen Verfügung

der Eheleute Doris und Jürgen Wolf, Barmer Weg 21e, 40625 Düsseldorf,

Antragsteller,

Verfahrensbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Borsig, Seestraße 7, 40580 Düsseldorf,

gegen

Herrn Ernst Miesfeld, Wupperstr. 32, 42600 Solingen,

Antragsgegner,

hat das Amtsgericht Düsseldorf

durch den Richter am Amtsgericht Dr. Baum

im Wege der einstweiligen Verfügung wegen Dringlichkeit ohne mündliche Verhandlung am 18.10.2004

angeordnet:

1. Dem Antragsgegner wird untersagt, selbst oder durch Dritte vom Hausgrundstück der Antragsteller auf dem Barmer Weg 21e in 40625 Düsseldorf, eingetragen im Grundbuch Gerresheim, Blatt 1234, Flur 12, Flurstück 370, folgende Gegenstände zu entfernen:
 - drei mit Koniferen bepflanzte Blumenkübel, Marke Venetia, terrakottafarben, rund, Durchmesser 35 cm, Höhe 45 cm,
 - eine Kinderschaukel Modell SafePlay 235, bestehend aus einem Schaukelgestell rot/blau, zwei Trägerseilen 1,75m und einem Schaukelsitz aus Holz.

2. Dem Antragsgegner wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die vorstehende Unterlassungsverpflichtung die Verhängung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000 € ersatzweise für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten angedroht.
3. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.
4. Der Streitwert wird auf 2.500 € festgesetzt.

Dr. Baum
Richter am Amtsgericht

Widerspruch Antragsgegner Meier & Kollegen
Rechtsanwälte
Kartellstr. 38
40987 Düsseldorf

Düsseldorf, 23.10.2004

Amtsgericht Düsseldorf
101. Zivilabteilung
Mühlenstr. 34
40213 Düsseldorf

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

Eheleute Wolf ./ Miesfeld
– Aktenzeichen 101 C 50572/04 –

zeigen wir an, dass wir den Antragsgegner vertreten. In dessen Namen und Auftrag legen wir gegen die am 18.10.04 vom Amtsgericht Düsseldorf erlassene und dem Antragsgegner am 19.10.04 zusammen mit der Antragschrift nebst Anlagen zugestellte einstweilige Verfügung

Widerspruch

ein und kündigen folgende Anträge an:

Die einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Düsseldorf – 101 C 50572/04 – vom 18.10.2004 wird aufgehoben.

Der Antrag vom 18.10.2004 auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Begründung:

Die einstweilige Verfügung gegen den Antragsgegner ist zu Unrecht ergangen.

1. Der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung ist unzulässig. So fehlt es dem Antrag schon an einer hinreichenden Bestimmtheit. Zudem hat der Antragsgegner seinen Gerichtsstand in Solingen, weshalb das Amtsgericht Düsseldorf örtlich unzuständig sein dürfte.

Außerdem bestehen folgende Bedenken: Wie die Antragsteller selbst darstellen, besteht zwischen den Parteien ein notarieller Kaufvertrag, der sich in der Abwicklung befindet. Die Antragsteller rügen insbesondere Mängel. Die erlassene einstweilige Verfügung führt im Ergebnis dazu, dass der Antragsgegner an jeglicher Mängelbeseitigung gehindert wird, soweit er hierzu auch Gegenstände vom Hausgrundstück der Antragsteller entfernen muss.

2. Richtig ist, dass die Antragsteller vom Antragsgegner mit Kaufvertrag vom 20.02.2003 das Hausgrundstück Barmer Weg 21e in 40625 Düsseldorf gekauft haben. Richtig ist auch, dass die Antragsteller die letzte Kaufpreissumme in Höhe von 3,5 % der Gesamtkaufpreissumme wegen angeblicher Mängel zurückhalten. Dies geschieht ohne jeglichen Grund, weil Mängel nicht vorhanden sind.

Die Antragsteller rügen im Wesentlichen Feuchtigkeitmängel im Dachbereich. Ein Gutachten oder einen sonstigen Nachweis für die behaupteten Feuchtigkeitsschäden unterbleibt, so dass sich die Behauptungen der Antragsteller als die üblichen Schutzbehauptungen von Bauerwerbern herausstellen, die den Restkaufpreis nicht mehr zahlen wollen.

Der Sachvortrag der Antragsteller zu den angeblichen Mängeln ist auch zu unsubstantiiert, um hierauf eingehen zu können. Der Antragsgegner hat mit dem Architekten des Bauvorhabens die angeblich gerügten Mängel besichtigt. Es konnten keine Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich festgestellt werden. Die druckimprägnierte Dachschalung weist nach Abtrocknung der üblichen Baufeuchte keine Feuchtigkeit mehr auf.

3. Grundsätzlich kann der Eigentümer, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und Andere von jeder Einwirkung ausschließen. Rechtlich gesehen ist der Antragsgegner noch Eigentümer des gesamten Grundbesitzes, weil die Antragsteller bislang nicht im Grundbuch eingetragen sind. Offensichtlich wollen die Antragsteller keine ordnungsgemäße Mängelbeseitigung, sondern vielmehr zu Lasten des Antragsgegners Geld einsparen.

So haben sie eine umfangreiche Kübel-Bepflanzung vorgenommen und zudem eine Schaukel aufgestellt. Hiermit hätten sie warten müssen, bis sie eine gesicherte Eigentümerposition hatten, bzw. bei dem Antragsgegner um Genehmigung ersuchen müssen. Dies haben sie nicht getan, sondern vielmehr das Eigentum des Antragsgegners eigenmächtig beeinträchtigt. Aus diesem Grunde hat der Antragsgegner die Antragsteller unter Fristsetzung aufgefordert, die widerrechtlich aufgestellten Gegenstände zu entfernen. Nur für den Fall der Nichtvornahme hat er weitergehende Maßnahmen angedroht.

Zur Glaubhaftmachung überreichen wir anliegende eidesstattliche Versicherung des Antragsgegners.

Meier, Rechtsanwalt

101 C 50572/04

Düsseldorf, 17.11.2004

Öffentliche Sitzung
AG Düsseldorf

Öffentliche Sitzung des Amtsgerichts Düsseldorf

Gegenwärtig:

Richter am Amtsgericht Dr. Baum
– ohne Hinzuziehung eines Protokollführers –

Das Sitzungsprotokoll wurde vorläufig mit einem Tonaufnahmegerät aufgezeichnet.

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

Wolf ./ Miesfeld

erscheinen bei Aufruf der Sache:

für die Antragsteller Rechtsanwalt Borsig,
für den Antragsgegner Rechtsanwalt Meier.

Der Sach- und Streitstand wurde mit den Parteien erörtert.

Der Verfahrensbevollmächtigte des Antragsgegners gibt sodann folgende Erklärung ab:

Der Antragsgegner verpflichtet sich bei Meidung einer Vertragsstrafe in Höhe von 2.500 € für jeden Fall der Zuwiderhandlung es ab sofort zu unterlassen,

selbst oder durch Dritte vom Hausgrundstück der Antragsteller auf dem Barmer Weg 21e in 40625 Düsseldorf, eingetragen im Grundbuch Gerresheim, Blatt 1234, Flur 12, Flurstück 370, folgende Gegenstände zu entfernen:

- drei mit Koniferen bepflanzte Blumenkübel, Marke Venetia, terrakottafarben, rund, Durchmesser 35 cm, Höhe 45 cm,
- Kinderschaukel Modell SafePlay 235, bestehend aus einem Schaukelgestell rot/blau, zwei Trägerseilen 1,75m und einem Schaukelsitz aus Holz.

Laut diktiert, vorgespielt und genehmigt.

Nunmehr erklären die Parteien das Verfahren in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt und stellen wechselseitige Kostenanträge.

Der Verfahrensbevollmächtigte des Antragsgegners erklärt: Ich gehe davon aus, dass nunmehr die Voraussetzungen des § 93 ZPO vorliegen.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf den

14.12.2004, 8.45 Uhr, L 348.

■ VERMERK FÜR DEN BEARBEITER

Bearbeitervermerk

Es ist die Entscheidung des Gerichts vorzuschlagen.

Es ist davon auszugehen, dass der Widerspruch gegen die einstweilige Verfügung zulässig ist. Es ist außerdem davon ausgehen, dass die Angaben im Schriftsatz des Antragsgegners vom 23.10.2004 durch eidesstattliche Versicherung glaubhaft gemacht wurden. Der Streitwert der Hauptsache liegt nicht über 5.000 €.

Solingen gehört nicht zum Gerichtsbezirk des Amtsgerichts Düsseldorf.