

# ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE **KLAUSUR ZIVILRECHT · ORIGINAL-EXAMENSKLAUSUR: „DAS HAUS AM ...“**

RiLG Britta Graja, Dortmund\*

## Original-Examensklausur: „Das Haus am Timmendorfer Strand“

THEMATIK	Umfang des originären Eigentumserwerbs im Rahmen der Zwangsversteigerung
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Schönfelder, Deutsche Gesetze (einschl. Ergänzungsband); Sartorius I, Verfassungs- u. Verwaltungsgesetze; v. Hippel-Rehborn, Gesetze des Landes Nordrhein-Westfalen; Palandt, BGB – bei 61. Auflage einschl. Ergänzungsband; Thomas/Putzo, ZPO; Baumbach/Hopt, HGB; Tröndle/Fischer, StGB und Nebengesetze; Meyer-Goßner, StPO; Kopp/Ramsauer, VwVfG; Kopp/Schenke, VwGO

### ■ SACHVERHALT

Dr. iur. Gero von Sterneck  
Westfalendamm 172  
44141 Dortmund

---

\* Die *Verfasserin* ist Richterin am Landgericht Dortmund und war in der Zeit von Juni 2009 bis Juni 2011 als Klausurenstellerin an das LJPA Nordrhein-Westfalen beordert. Bei dem Beitrag handelt es sich um eine Original-Examensklausur des Zweiten Juristischen Staatsexamens, die im Januar 2010 vom LJPA Nordrhein-Westfalen als Z 2-Klausur gestellt worden ist.

1. Vermerk:

Nach Terminvereinbarung erscheint heute, Freitag, den 4. Januar 2013, Frau Clarissa Lichtenberg, Reichsmarkstr. 161, 44265 Dortmund, und überreicht:

- Beglaubigte Abschrift der Klageschrift vom 3.12.2009 nebst beigefügter Anlagen als Anlage 1,
- Verfügung des Gerichts vom 4.12.2012 als Anlage 2,
- Ausdruck des Internetinserats zur Ferienvermietung der Immobilie Strandallee 166 am Timmendorfer Strand als Anlage 3,
- diverse Lichtbilder der Immobilie Strandallee 166 am Timmendorfer Strand als Anlage 4.

Frau Lichtenberg bittet darum, in einer Immobilienangelegenheit rechtlich umfassend beraten zu werden und teilt folgenden Sachverhalt mit:

„Ich bitte Sie, für mich die aus meiner Sicht unbegründeten Ansprüche des Herrn van der Merwe abzuwehren.

Am 7.12.2012 wurde mir vom Landgericht Dortmund zu dem Aktenzeichen 6 O 577/12 eine Klageschrift zugestellt, die ich Ihnen in beglaubigter Abschrift mitgebracht habe. Der Klageschrift lag auch ein Schreiben des Gerichts vom 4.12.2012 bei, wonach ein früher erster Termin auf den 14.1.2013 bestimmt wurde. Außerdem wurde mir eine Frist zur schriftlichen Klageerwiderung von zwei Wochen gesetzt. In der Klage steht etwas von einem Antrag auf Erlass eines Versäumnisurteils. Ich hoffe daher, ich komme noch nicht zu spät zu Ihnen. In dem vorweihnachtlichen Trubel ist die Angelegenheit bei mir etwas in Vergessenheit geraten. Erst als mich eine Freundin auf der Silvestergala im Golfclub auf die Sache angesprochen hat, kam mir die Fristsetzung des Gerichts wieder in den Sinn. Unterommen habe ich bisher nichts, und bis jetzt ist mir über die Klage vom 3.12.2012 und das Begleitschreiben des Gerichts vom 4.12.2012 hinaus keine weitere Post durch das Gericht zugestellt worden.

Der Kläger, Herr van der Merwe, ist mir aus dem Golfclub in Dortmund-Syburg flüchtig bekannt. Dort habe ich auch erfahren, dass Herr van der Merwe, der als Börsenmakler tätig ist, im Zuge der Wirtschaftskrise in finanzielle Schwierigkeiten geraten ist und einige seiner Immobilien zwangsversteigert werden mussten. Die genaueren finanziellen Hintergründe sind mir nicht bekannt. Herr van der Merwe besaß unter anderem eine Immobilie in exklusiver Lage am Timmendorfer Strand, welche über einen eigenen Strandzugang mit privatem Bootsteg verfügt. Da mein Lebensgefährte und ich mit Begeisterung nach Timmendorf reisen, habe ich mich entschieden, die Immobilie anlässlich seines 50. Geburtstags zu ersteigern. Am 5.10.2012 habe ich den Zuschlag für das Objekt erhalten. Am 16.10.2012 bin ich nach Timmendorf gereist, um mit Herrn van der Merwe alles Weitere zu besprechen. An diesem Tage habe ich das Objekt, welches noch nahezu vollständig eingerichtet war, erstmalig in Augenschein genommen. Herr van der Merwe erläuterte, dass er nicht für alle Einrichtungs- und Inventargegenstände eine weitere Verwendung habe und bot mir diverse Gegenstände zum Kauf an. Gemeinsam haben wir eine Liste mit denjenigen Gegenständen erstellt, welche ich zu einem Gesamtkaufpreis von 28.000 EUR übernehmen wollte. Einen Teil der vereinbarten Summe – nämlich 5.000 EUR – habe ich direkt vor Ort in bar gezahlt. Der Restkaufpreis sollte zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden, wobei wir den genauen Zeitpunkt nicht festgelegt haben. Die angefertigte Liste über die Kaufgegenstände liegt Ihnen als Anlage K 1 zu der Klageschrift vor. Auf dieser hat Herr van der Merwe den Erhalt der Zahlung des Teilbetrages in Höhe von 5.000 EUR vermerkt.

Als ich meinem Lebensgefährten am 30.10.2012, seinem 50. Geburtstag, im Rahmen einer kleinen Feierlichkeit bei unserem Lieblingsitaliener meine Überraschung präsentiert habe, war er vollends von der Immobilie angetan. Allerdings mutmaßte mein Lebensgefährte, als wir uns über die Ausstattung und den von mir über die Einrichtungs- und Inventargegenstände abgeschlossenen Kaufvertrag unterhielten, dass Herr van der Merwe möglicherweise etwas „geschummelt“ habe, indem er mir solche Gegenstände verkauft habe, welche ich bereits zuvor durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben hatte und Herr van der Merwe insoweit quasi „doppelt abrechnen“ wolle. Dies könne er sich bei Herrn van der Merwe durchaus vorstellen. Dieser habe erst kürzlich im Rahmen eines Golfturniers versucht, seine Punktzahl „zu beschönigen“. An die Möglichkeit eines solchen „Miterwerbs“ bereits durch den Zuschlag habe ich bei Abschluss des Kaufvertrages am 16.10.2012 nicht gedacht. Ich wusste gar nicht, dass so etwas überhaupt möglich ist.

Jedenfalls habe ich diesbezüglich am 2.11.2012 mit Herrn van der Merwe das Gespräch gesucht. Natürlich ganz sachlich, schließlich will ich mich weiterhin im Golfclub sehen lassen können. Er meinte daraufhin, dass wir beide bei Abschluss des Kaufvertrages übereinstimmend davon ausgegangen seien, dass die sämtlichen aufgeführten Gegenstände noch ihm gehören würden. Denn andernfalls wäre ein Kaufvertrag überhaupt nicht erforderlich gewesen. Für ihn sei nur dies von Interesse. Davon, dass ich bereits durch den Zuschlag etwas „miterworben“ habe, könne nicht die Rede sein. Sein restliches Geld wolle er haben. Ich sagte ihm, dass ich vor der Restkaufpreiszahlung die Angelegenheit noch mal anwaltlich prüfen lassen wolle und gegebenenfalls nur zur Zahlung eines verminderten Kaufpreises bereit sei. Mit Schreiben vom 11.11.2012 forderte Herr van der Merwe mich daraufhin auf, die restlichen 23.000 EUR bis zum 25.11.2012 zu bezahlen. Als ich dies nicht getan habe, wurde bereits am 3.12.2012 die Klage gefertigt, welche mir – wie schon gesagt – am 7.12.2012 zugestellt wurde.

Ich bin der Meinung, dass ich – wenn es denn zutrifft, dass ich einige Gegenstände bereits durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben habe – zu einer Reduzierung des vereinbarten Kaufpreises berechtigt bin. Schließlich möchte ich nicht nochmal für solche Dinge zahlen müssen, für die ich bereits den Versteigerungserlös beglichen habe.“

Auf Nachfrage: „Es ist zutreffend, dass Herr van der Merwe die Immobilie in Timmendorf überwiegend touristisch genutzt und an Feriengäste vermietet hat. Er hat sie im Internet unter [www.Villa-an-der-Timmendorfer-Strandpromenade.de](http://www.Villa-an-der-Timmendorfer-Strandpromenade.de) zur Vermietung angeboten. Außerdem hat er in der Zeitschrift unseres Golfclubs inseriert. Ich selber beabsichtige ebenfalls, die Immobilie nicht nur für eigene Zwecke zu nutzen, sondern sie ganz überwiegend als exklusives Feriendomizil zu vermieten. Ich sehe das Ganze als ein Renditeobjekt und habe hierüber auch mit Herrn van der Merwe gesprochen. Dementsprechend erfolgte auch bereits – wie Sie dem von mir mitgebrachten Ausdruck entnehmen können – eine Umstellung des im Übrigen unveränderten Internetauftritts auf meinen Namen. In dem Zwangsversteigerungsgutachten wurde zudem ausdrücklich auf die Vermietung des Objektes als Feriendomizil und die Auszeichnung des Grundstücks mit fünf Sternen, der höchsten Qualifizierung, durch den Deutschen Tourismusverband hingewiesen. Das Gutachten kann ich bei Bedarf nachreichen.

Die Ausführungen des Klägersvertreters zu der Küche kann ich nicht nachvollziehen. Zutreffend ist zwar, dass es sich hierbei um eine Küche der Marke „bulthaupt“, Modell „b 2“, bestehend aus einer sog. Küchenwerkbank mit Arbeitsbereich, Koch- und Wasserstelle sowie einem sog. Küchenwerkschrank handelt, die sich gerade dadurch auszeichnet, dass es sich nicht um eine klassische Einbauküche handelt, sondern quasi um eine mobile Küche, welche immer wieder an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden kann. Für mich ist aber klar, dass eine Küche zu einer Ferienvilla dazu gehört. Schließlich erwartet der Urlaubsgast ganz selbstverständlich, dass eine solche vorhanden ist und er sich selbst verpflegen kann. Hier liegt doch ein ganz wesentlicher Unterschied zu einem Hotelurlaub. Und außerdem wird in dem Internetinserat mit der „Designerküche“ ebenso geworben wie mit der Sauna, dem Luxusstrandkorb und dem Bootsanlegesteg.“

Auf weitere Nachfrage: „Die Sauna befindet sich im Garten in einer großzügigen Blockhütte aus Holz, welche mit Eisenprofilen auf einem Fundament aus Stahlbeton verschraubt und fest verankert ist. In der Blockhütte befindet sich neben der eigentlichen Sauna auch noch ein kleiner separater Fitnessbereich, in welchem etwa Trainingsgeräte aufgestellt werden können. Die Blockhütte ist in ihrer Optik der Bauweise des gesamten Objekts angepasst, sodass ich Herrn van der Merwe nicht zustimmen kann, wenn er meint, dass es sich um ein Gartenhaus handelt, wie es in jedem größeren Baumarkt zu kaufen ist. Das ist geradezu lächerlich, zumal Herr van der Merwe mir gegenüber noch betont hat, dass die Sauna- und Fitnesshütte extra in mediterraner Optik gefertigt wurde, um sich harmonisch in das Gesamtbild einzufügen. Dass Herr van der Merwe dies im Prozess wiederholen wird, glaube ich zwar nicht. Die dem Objekt angepasste Optik der Blockhütte ist aber auf den Lichtbildern, die ich Ihnen mitgebracht habe, unschwer zu erkennen. Ich vermute zudem, dass sich die Blockhütte nicht ohne Beschädigung abbauen lässt. Die ist nämlich nicht nur mit dem Fundament fest verschraubt, sondern auch an die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

Bei der Sauna selbst handelt es sich um eine vorgefertigte und standardisierte Einbaukabine, welche nicht besonders angepasst ist, sondern durchaus auch an einem anderen Ort als der Blockhütte aufgebaut werden könnte. Aber auch hier meine ich, dass potentielle Feriengäste gerade aufgrund des Inserats die Ausstattung der Immobilie mit der Sauna erwarten und diese zum Objekt gehört.

Der Bootssteg ist in der Tat demontiert und wird derzeit im Garten hinter der Blockhütte gelagert. Es ist nämlich so, dass der Holzsteg alle paar Jahre – so auch im vergangenen Herbst – abgebaut und dann an Land komplett restauriert wird. Die auf die Schwimmkörper aufgebrauchten Holzbalken werden von einer Spezialfirma ausgetauscht. Selbstverständlich will ich den Steg im Frühjahr wieder anbringen lassen. Denn auch dieser stellt einen besonderen Anreiz für potentielle Feriengäste dar und ist letztlich Teil des Objekts.

Schließlich geht es mir noch um den aus der Liste ersichtlichen Strandkorb. Hierbei handelt es sich nicht um das übliche Ost- oder Nordseemodell, sondern um ein besonders geräumiges und hochwertiges Luxusmodell mit extra komfortablen Polstern. Der Strandkorb ist eine Sonderanfertigung, die Farbe entspricht derjenigen der Außenfassade des Objekts. Ich habe am 4.1.2013 erfahren, dass der Gerichtsvollzieher im Rahmen eines weiteren Vollstreckungsverfahrens bereits am 15.10.2012 einen sog. „Kuckuck“ an dem Strandkorb angebracht hat. Da ich mir den Strandkorb weder am 16.10.2012 noch danach näher angesehen habe, habe ich das Pfandsiegel auch nicht entdeckt. Herr van der Merwe hat hiervon ebenfalls nichts erwähnt und mir den Strandkorb – wie sie aus der Liste ersehen können – verkauft. Die Nachbarn in Timmendorf konnten mir berichten, dass der Strandkorb nach wie vor auf der Terrasse steht. Ich möchte nun wissen, wie ich mich hier weiter verhalten soll. Was kann ich gegen die Vollstreckung unternehmen? Vollstreckungsgläubigerin in der „Strandkorbangelegenheit“ ist das Touristikbüro Boebis aus Timmendorf. Die titulierte Forderung, wegen der vollstreckt wird, beläuft sich nach meiner Kenntnis auf 10.000 EUR. Die genaue Anschrift der Gläubigerin könnte ich in Erfahrung bringen, wenn das erforderlich sein sollte. Was es mit dem Hinweis des Klägers, der Kläger habe hinsichtlich des Strandkorbes einen Abzahlungskauf mit Eigentumsvorbehalt vereinbart, auf sich hat, vermag ich nicht nachzuvollziehen.“

Auf weitere Nachfrage: „Was die übrigen Kaufgegenstände anbelangt, kann ich noch Folgendes sagen:

Der antike Ofen befindet sich im Wohn-/Essbereich und ist frei beweglich. Er hat keine originäre Heiz- oder Kochfunktion, sondern ist eher ein Dekorationsobjekt und bietet bei Betrieb einen besonderen Gemütlichkeitsfaktor.

Die Gartengeräte befinden sich sämtlich im Keller des Hauses. Sie sind natürlich nicht für die Feriengäste bestimmt, sondern dienen ohne besonderen Bezug zu dem Ferienhauscharakter der Instandhaltung und Pflege des Gartens.

Die Bose-Lautsprecher sind im Bereich der Sonnenterrasse an der Hauswand montiert.

Wenn ich die aus dem Kaufvertrag ersichtlichen Gegenstände bereits im Wege der Zwangsversteigerung „miterworben“ habe, möchte ich den Restkaufpreis nicht mehr vollständig zahlen, sondern eine Reduzierung vornehmen. Ich möchte nur für diejenigen Gegenstände zahlen, welche ich noch nicht durch den Zuschlag erworben habe. In welcher Höhe könnte eine Minderung bei dem hier vereinbarten Gesamtkaufpreis ausfallen? Vielleicht habe ich mit den gezahlten 5.000 EUR bereits zuviel bezahlt?“

Auf weitere Nachfrage: „Ein befreundeter Immobilienmakler, mit dem ich über den Kaufvertrag gesprochen habe, meinte, dass der vereinbarte Gesamtkaufpreis dem Verkehrswert der verkauften Gegenstände in etwa entsprechen dürfte. Hierbei hat er bezüglich der einzelnen Gegenstände die folgenden Verkehrswerte geschätzt:

- Blockhütte: 6.000 EUR
- Sauna: 2.000 EUR
- Designerküche: 10.000 EUR
- antiker Ofen: 2.500 EUR
- Bootssteg: 500 EUR
- 4 Außenlautsprecher: 500 EUR
- Gartengeräte: 1.000 EUR
- Luxusstrandkorb: 5.500 EUR

Hinsichtlich des Strandkorbs möchte ich darüber hinaus wissen, was ich gegen den „Kuckuck“ unternehmen kann. Wenn ich den Strandkorb ebenfalls „miterworben“ habe, dann gehört er doch mir und kann nicht einfach gepfändet werden.

Des Weiteren frage ich mich, ob es überhaupt Sinn macht, den Rechtsstreit in Dortmund zu führen und nicht vor Ort in Timmendorf. Dortmund ist für mich zwar viel bequemer und kommt mir gelegen, weil ich dann nicht extra anreisen muss. Ich frage mich aber, wie das mit der „richterlichen Inaugenscheinnahme“, die der Klägervertreter mehrfach beantragt, laufen soll? Fährt der Richter aus Dortmund mit allen Beteiligten nach Timmendorf?“

2. Mandat eintragen und Akte anlegen.

3. WV: sodann

gez.

*Dr. von Sterneck*  
Rechtsanwalt

---

**Hinweis:** Von dem Abdruck der durch die Mandantin erteilten ordnungsgemäßen Vollmacht sowie vom Abdruck der Anlage 2 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass das Gericht mit Verfügung vom 4.12.2012 – der Mandantin zusammen mit einer einfachen und einer beglaubigten Abschrift der Klageschrift vom 3.12.2012 am 7.12.2012 zugestellt – gemäß den §§ 272 II Alt. 1, 275 ZPO frühen ersten Termin auf den 14.1.2013 anberaumt und der Mandantin zugleich gemäß § 275 I 1 ZPO eine Frist zur schriftlichen Klageerwidern binnen zwei Wochen gesetzt hat. Des Weiteren wird von einem Abdruck der Anlage 4 (Lichtbilder) abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die örtlichen Verhältnisse von der Mandantin zutreffend geschildert wurden und die Lichtbilder diese wiedergeben.

---

Rechtsanwälte Collberg & Clieve  
Prinz-Friedrich-Karl-Straße 23  
44135 Dortmund

Anlage 1

Landgericht Dortmund – Zivilabteilung  
Kaiserstraße 34  
44135 Dortmund

Dortmund, den 3.12.2012

### Klage

des Herrn Victor van der Merwe, Seydlitzstr. 40, 44263 Dortmund,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Collberg & Clieve, Prinz-Friedrich-Karl-Str. 23, 44135 Dortmund,

gegen

Frau Clarissa Lichtenberg, Reichsmarkstr. 161, 44265 Dortmund,

Beklagte,

wegen: Restkaufpreisforderung

Streitwert: 23.000,00 EUR

Namens und im Auftrag des Klägers erheben wir Klage und beantragen, wie folgt zu erkennen:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 23.000,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Für den Fall, dass gemäß § 276 ZPO das schriftliche Vorverfahren angeordnet wird, wird schon jetzt beantragt, im Falle der Säumnis ein Versäumnisurteil im schriftlichen Vorverfahren gemäß § 331 III ZPO und im Falle des Anerkenntnisses ein Anerkenntnisurteil gemäß § 307 ZPO zu erlassen.

Begründung:

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Restkaufpreiszahlung aus einem Kaufvertrag über diverse Einrichtungs- und Inventargegenstände in Anspruch.

Die Beklagte ersteigerte am 5.10.2012 durch wirksamen Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren die Grundbesitzung des Klägers in der Strandallee 166 in 23669 Timmendorfer Strand / Ostsee.

Am 16.10.2012 einigten die Parteien sich anlässlich einer Begehung des Objekts auf den Verkauf diverser Einrichtungs- und Inventargegenstände zu einem Gesamtkaufpreis von 28.000,00 EUR.

Beweis: Ablichtung des Kaufvertrages vom 16.10.2012, Anlage K 1

Die einzelnen Kaufgegenstände wurden konkret bezeichnet und aufgeführt.

Beweis: wie vor

Die Klageforderung verhält sich zu dem – nach Abzug des am 16.10.2012 in bar geleisteten Teilbetrages von 5.000,00 EUR – verbleibenden und offenen Restkaufpreis in Höhe von 23.000,00 EUR.

Die Beklagte verweigert die Zahlung des Restkaufpreises mit der hier aus Rechtsgründen nicht nachvollziehbaren und im Übrigen unerheblichen Begründung, einige der Gegenstände, auf deren Verkauf die Parteien sich am 16.10.2012 – wie aus der gefertigten Liste ersichtlich – geeinigt haben, seien bereits durch den Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung in ihr Eigentum gelangt und sie habe diese gleichsam „miterworben“. Die Beklagte verkennt, dass der Schuldner im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens nach ständiger Rechtsprechung weiterhin frei über bewegliche Gegenstände verfügen kann. Gegenstand der Beschlagnahme sind lediglich wesentliche Bestandteile sowie Zubehörstücke. Bei den verkauften Gegenständen handelt es nicht um solche, welche in den Hypothekenhaftungsverband fallen und damit der Beschlagnahme unterliegen.

Im Einzelnen:

1. Blockhütte im Außenbereich nebst eingebauter Sauna:

Diese ist weder wesentlicher Grundstücksbestandteil noch Zubehör. Bei der Blockhütte handelt es sich letztlich um ein Standardmodell, welches in jedem größeren Baumarkt erworben werden kann und an beliebiger Stelle auf- und auch wieder abbaubar ist. Es wäre ein Leichtes, die Hütte zu demontieren und an anderer Stelle neu zu errichten.

Beweis: Lichtbilder (werden im Termin vorgelegt), richterliche Inaugenscheinnahme, Sachverständigengutachten

Von einer mit Grund und Boden fest verbundenen Sache im Sinne des § 94 I BGB kann nicht die Rede sein.

Auch bei der Sauna handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil.

Beweis: wie vor

Dies zeigt sich deutlich darin, dass die Einbausauna früher einmal in einer anderen Immobilie des Klägers eingebaut war, dort demontiert und nach Timmendorf verbracht wurde.

Beweis: Parteivernahme des Klägers

Es ist auch nicht ersichtlich, aus welchen Gründen es sich bei der Blockhütte nebst Sauna um

Zubehör handeln sollte. Dass die Gegenstände allein aufgrund des Umstandes, dass es sich um ein Objekt für touristische Vermietung handelt, dem wirtschaftlichen Zweck der Immobilie zu dienen bestimmt sind, kann nicht angenommen werden.

## 2. Designerküche

Diese ist weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör. Diese Verkehrsanschauung hat sich mittlerweile auch im Norddeutschen Raum durchgesetzt. Bei der Designerküche der Marke „bulthaupt“ handelt es sich darüber hinaus nicht um eine klassische Einbauküche, sondern um eine mobile Küche, welche aus einzelnen, losen und jederzeit verschiebbaren Elementen besteht.

Beweis: Lichtbilder (werden im Termin vorgelegt), richterliche Inaugenscheinnahme, Sachverständigengutachten

Dies macht den besonderen Reiz dieser Küche aus, sodass unabhängig von der sonstigen rechtlichen Einordnung einer Küche in dem vorliegenden Einzelfall eine andere Betrachtung geboten ist.

## 3. Antiker Ofen

Dieser kann weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör sein, da er nicht der Beheizung des Objekts dient. Zwar kann mit dem Herd auch zusätzlich geheizt werden, jedoch handelt es sich in erster Linie um einen Dekorationsartikel.

Beweis: Lichtbilder (werden im Termin vorgelegt), richterliche Inaugenscheinnahme

## 4. Bootssteg

Hier kann von einer mit Grund und Boden fest verbundenen Sache im Sinne des § 94 I BGB nicht die Rede sein, da der Bootssteg derzeit demontiert ist, sich also nicht im Wasser, sondern an Land befindet.

Beweis: Lichtbilder (werden im Termin vorgelegt), richterliche Inaugenscheinnahme

Dies war bereits im Zeitpunkt der Ersteigerung der Immobilie am 5.10.2012 der Fall und ist vor dem Hintergrund erklärlich, dass der Steg in regelmäßigen Abständen im Winter fachmännisch restauriert wird.

## 5. Außenlautsprecher

Es liegt geradezu auf der Hand, dass die Lautsprecher jederzeit demontiert und beliebig woanders eingesetzt werden können und daher weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör sind.

Beweis: Lichtbilder (werden im Termin vorgelegt), richterliche Inaugenscheinnahme

## 6. Gartengeräte

Diese sind ebenfalls weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör.

Beweis: wie vor

## 7. Luxusstrandkorb

Ungeachtet der Tatsache, dass es sich bei dem Strandkorb – auch wenn dieser eine auf das Objekt zugeschnittene Spezialanfertigung ist – weder um einen wesentlichen Bestandteil noch um Zubehör handelt, fällt der Strandkorb aus dem Grunde nicht in den Hypothekenhaftungsverband und unterliegt nicht der Beschlagnahme, weil dieser dem Kläger nicht gehörte. Der Kläger vereinbarte mit der Firma „Sand und Meer“ in Travemünde am 6.2.2012 einen Abzahlungskauf, erwarb den Strandkorb mithin unter Eigentumsvorbehalt.

Beweis: Kaufvertrag vom 6.2.2012, Anlage K 2

Die letzte Rate ist bis heute nicht gezahlt, sodass der Kläger bisher nicht Eigentümer geworden ist, sondern nur ein Anwartschaftsrecht an dem Strandkorb hatte. Dieses konnte er der Beklagten auch verkaufen.

Ungeachtet der rechtlichen Einordnung der Einrichtungs- und Inventargegenstände wird diesseits die Ansicht vertreten, dass letztlich allein die Vorstellung der Parteien bei Abschluss des Kaufvertrages maßgeblich sein kann. Dies folgt bereits aus der Privatautonomie. Die Tatsache, dass die Parteien über die diversen Einrichtungs- und Inventargegenstände einen Kaufvertrag geschlossen und sich auf einen Kaufpreis geeinigt haben, manifestiert geradezu, dass sowohl Kläger als auch Beklagte davon ausgingen, dass die Gegenstände noch im Eigentum des Klägers standen und nicht bereits durch den Zuschlag „mitverkauft“ wurden. Die Beklagte hat durch den Vertragsabschluss zu verstehen gegeben, dass sie zudem bereit ist, für die Gegenstände diesen Kaufpreis zu bezahlen. Hieran muss sie sich festhalten lassen und kann sich nicht nachträglich der Kaufpreiszahlungspflicht durch einen Hinweis auf einen möglichen „Miterwerb“ entziehen.

Der Zinsanspruch rechtfertigt sich aus dem Gesetz.

Sollte das Gericht weitergehenden Sachvortrag oder Beweisantritte für erforderlich halten, wird ausdrücklich um richterlichen Hinweis nach § 139 ZPO gebeten.

Einfache und beglaubigte Abschrift anbei.

gez.

*Dr. Collberg*  
Rechtsanwalt

---

**Anlage K 1**

Kaufvertrag über Einrichtungs – und Inventargegenstände

Verkäufer:

Victor van der Merwe  
Seydlitzstr. 40, 44263 Dortmund

Käuferin:

Clarissa Lichtenberg  
Reichsmarkstr. 161, 44265 Dortmund

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Käuferin folgende Einrichtungs- und Inventargegenstände der Immobilie Strandallee 166 in Timmendorf zu einem Gesamtkaufpreis von 28.000 EUR übernimmt:

- Blockhütte im Außenbereich nebst eingebauter Sauna
- Designerküche Marke „bulthaup“, Modell „b2“, bestehend aus einer Küchenwerkbank mit Arbeitsbereich, Koch- und Wasserstelle sowie einem Küchenwerkschrank
- antiker Ofen
- Bootssteg (derzeit demontiert und außerhalb des Wassers gelagert)
- 4 Außenlautsprecher, Marke „Bose“
- Gartengeräte (Benzin-Rasenmäher, Laubsauger, Gartenkralle, Schubkarre, Hochdruckreiniger, Benzin-Kettensäge)
- Luxusstrandkorb

Timmendorfer Strand, den 16.10.2012

Unterschrift Verkäufer  
*Victor van der Merwe*

Unterschrift Käuferin  
*Clarissa Lichtenberg*

---

Sonne & Meer  
Strandkorbmanufaktur  
Inhaber Wolfgang Höhne  
Im Beiboot 2  
23570 Travemünde

**Anlage K 2**



Kaufvertrag

Käufer:

Victor van der Merwe, Seydlitzstraße 40 in 44263 Dortmund

Lieferanschrift:

Strandallee 166 in 23669 Timmendorfer Strand

Modell:

Premiumstrandkorb „Kampen“, Vollholz Mahagoni, 2,5-Sitzer, Ganzlieger (80 Grad Neigungswinkel des Oberkorbes), Vollrattan Geflecht, Bezugsstoff No. 452, Sonderlackierung Farbe „Lichtweiß“

Kaufpreis:

6.000,00 EUR

besondere Vereinbarungen:

Der Käufer zahlt den o.g. Kaufpreis in zwölf Monatsraten zu je 500,00 EUR, jeweils fällig zum 15. eines jeden Monats, beginnend mit dem 15. Februar 2009.

Bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung durch den Käufer bleibt der Verkäufer Eigentümer des Kaufgegenstandes.

Travemünde, den 6. Februar 2012

*gez. van der Merwe*

Unterschrift des Käufers

*gez. Höbne*

Unterschrift des Verkäufers

[www.villa-an-der-Timmendorfer-Strandpromenade.de](http://www.villa-an-der-Timmendorfer-Strandpromenade.de)

**Anlage 3**

Urlaub für Genießer: Die exklusive Villa ist direkt an der Timmendorfer Strandpromenade gelegen und verfügt neben einem eigenen Strandzugang über einen privaten Bootsanleger. Auf einer Wohnfläche von 400 qm verfügt das Anwesen über drei Schlafzimmer, drei Bäder, einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Designerküche (Marke „Bult-haup“), zwei Balkone, eine große Sonnenterrasse mit Luxusstrandkorb, zwei Garagen sowie – als ein besonderes Highlight – eine Blockhütte mit eingebauter Sauna. Die Einrichtung ist äußerst exquisit und hochwertig. Der Ortskern von Timmendorf, dem „Hot Spot“ an der Ostseeküste und Urlaubsort vieler VIPs, ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Für weitere Auskünfte und Anfragen wenden Sie sich bitte an: Clarissa Lichtenberg, Reichs-markstraße 161, 44265 Dortmund, 0177/7652763

**Vermerk für die Bearbeitung**

**I. Aufgabenstellung:**

Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht nach Maßgabe des Mandantenauftrages zu begutachten. Zeitpunkt der Begutachtung ist der 4.1.2013. Das Gutachten soll auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens enthalten. Das Gutachten braucht keine Sachverhaltsdarstellung zu enthalten. Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (zB Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen. Sollte eine weitere anwaltliche Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten werden, so ist zu unterstellen, dass die Mandantschaft keine weiteren Angaben machen kann, die über die im Vermerk vom 4.1.2013 gemachten oder angekündigten hinausgehen. Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur materiellen Rechtslage in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen. Der Bearbeitung ist der zur Zeit der Begutachtung geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Ein Schriftsatz an das Gericht oder ein Schreiben an die Mandantschaft ist nicht zu fertigen.

**II. Ergänzende Hinweise zum Sachverhalt:**

Es ist davon auszugehen, dass

- die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit nicht ein Beteiligter ausdrücklich auf einen möglichen Fehler hinweist, und

- die Klage am 4.12.2012 beim Landgericht Dortmund eingegangen ist.

Dortmund verfügt über ein Amts- sowie ein Landgericht.

Timmendorfer Strand gehört zum Bezirk des Amtsgerichts Eutin sowie zum Landgerichtsbezirk Lübeck.

### **III. Hinweise**

In Ihrem eigenen Interesse werden Sie gebeten, am Ende der Klausur anzugeben,

a. welche Auflagen der zugelassenen Kommentare Sie benutzt haben und

b. auf welchem Stand (Ergänzungslieferung) sich die von Ihnen benutzten Beck'schen Textausgaben befunden haben.

Das von Ihnen benutzte Exemplar des Aufgabentextes wird nicht zu Ihren Prüfungsunterlagen genommen.