

RiLG Sebastian Jordan, Essen\*

### „Ein Verfahren voller Probleme“

THEMATIK	Zwangsvollstreckungsrecht, Mietrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Schwierig
BEARBEITUNGSZEIT	60 Minuten Vorbereitung, 12 Minuten Vortrag
HILFSMITTEL	Palandt, BGB; Thomas/Putzo ZPO; Schönfelder, Deutsche Gesetze

#### ■ SACHVERHALT

Rechtsanwalt Peter Schulz  
Schützenstraße 55  
45964 Gladbeck

Eingang: 03.02.2010

An das  
Landgericht Essen  
Zweigertstraße 52  
45130 Essen

#### Klage

des Herrn Michael Täuber, Ludwig-Bette-Weg 15, 45964 Gladbeck,

Klägers zu 1),

und

der Frau Stefanie Weiler, Herzogstraße 76, 46145 Oberhausen,

Klägerin zu 2),

Prozessbevollmächtigte: RA Peter Schulz, Schützenstraße 55, 45964 Gladbeck

g e g e n

die Firma Essener Haus & Grund Verkaufs- und Vermietungsgesellschaft mbH, vertreten durch ihre Geschäftsführerin Kerstin Müller, Fontänengasse 8, 45127 Essen,

Beklagte,

wegen: Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung,  
vorläufiger Streitwert: 15.000,- €.

Im Namen und mit Vollmacht der Kläger erheben wir Klage und beantragen,

1. die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus der notariellen Urkunde des Notars Dr. Fabian Winter vom 24.06.2009, UR-Nr. 158/2009, für unzulässig zu erklären,
2. die Beklagte zu verurteilen, die vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde des Notars Dr. Fabian Winter vom 24.06.2009, UR-Nr. 158/2009, an die Kläger herauszugeben.

Für den Fall, dass das Gericht die Durchführung des schriftlichen Vorverfahrens anordnet und die Beklagte nicht binnen der ihr vom Gericht gesetzten Frist ihre Verteidigungsbereitschaft anzeigt, wird der Erlass eines Versäumnisurteils gemäß § 331 III ZPO beantragt.

Begründung:

\* Der Verfasser war beim Landesjustizprüfungsamt des Landes Nordrhein-Westfalen mit der Erstellung von Prüfungsaufgaben beschäftigt und ist derzeit stellvertretender Vorsitzender in einer Zivilkammer des Landgerichts Essen. Der vorliegende Aktenvortrag beruht auf einem Originalaktenvortrag, der im Rahmen der mündlichen Prüfung zum Zweiten Juristischen Staatsexamen vom Landesjustizprüfungsamt des Landes Nordrhein-Westfalen gestellt wurde.

Die Parteien haben am 24.06.2009 vor dem Notar Dr. Fabian Müller in Gladbeck einen notariellen Grundstückskaufvertrag über das in der Schanzenheide, 45966 Gladbeck, gelegene und unbebaute Wiesengrundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gladbeck: Band 19, Blatt 292, lfd. Nr. 4, Flurstück 100/03, Freifläche, geschlossen.

**Beweis:** Kopie des notariellen Grundstückskaufvertrags vom 24.06.2009, Anlage K 1

In § 5 I des notariellen Kaufvertrags haben die Parteien einen Kaufpreis i.H.v. 15.000,- € vereinbart, der nach § 5 III des Vertrags bis spätestens zum 31.12.2009 zur Zahlung fällig war. Weiterhin haben sich die Kläger in § 10 des notariellen Kaufvertrags hinsichtlich der Kaufpreisforderung der Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen.

Mit Schreiben vom 04.01.2010 hat die Beklagte angekündigt, die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungstitel zu betreiben. Die Zwangsvollstreckung ist aber unzulässig, da die Kaufpreisforderung der Beklagten nicht mehr besteht. Die Forderung der Beklagten ist aufgrund der von den Klägern mit Schreiben vom 07.01.2010 erklärten Aufrechnung mit einer Gegenforderung erloschen. Der Gegenforderung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Kläger haben von der Beklagten seit dem Jahr 2002 ein in der Ottilienstraße 10, 45127 Essen, gelegenes Bürogebäude angemietet. Anfang Januar 2005 kam es dort zu einem Komplettausfall der Heizungsanlage.

Die Beklagte wurde umgehend am 05.01.2005 durch die Klägerin zu 2) sowohl telefonisch als auch schriftlich zur unverzüglichen Behebung des Mangels aufgefordert.

**Beweis:** Kopie des Schreibens vom 05.01.2005, Anlage K 2

Die Beklagte veranlasste jedoch nichts, um dem Begehren der Kläger abzuweichen. Weitere telefonische Aufforderungen vom 07.01.2005 und 14.01.2005 sowie die schriftliche Mahnung vom 19.01.2005 unter letztmaliger Fristsetzung bis zum 25.01.2005 blieben erfolglos. Aus diesem Grund nahmen die Kläger die Angelegenheit selbst in die Hand und beauftragten die Firma Heizungs- und Sanitärinstallationen Norbert Uster mit der Untersuchung der Heizungsanlage und der Beseitigung des Defekts.

Wie sich herausstellte, war die Heizungsanlage aufgrund ihres Alters (Baujahr 1965) und der jahrelangen Abnutzung verschlissen und nicht mehr reparabel. Vielmehr musste die gesamte Heizungsanlage ausgetauscht werden.

**Beweis:** 1. Zeugnis des Herrn Norbert Uster, zu laden über die Firma Heizungs- und Sanitärinstallationen Norbert Uster, Westenhof 22, 45143 Essen,  
2. Sachverständigengutachten

Da sich die Beklagte nicht veranlasst sah, den Mangel zu beseitigen, beauftragten die Kläger am 04.02.2005 Herrn Uster mit der Erneuerung der Heizungsanlage. Die Arbeiten wurden durch Herrn Uster ordnungsgemäß durchgeführt. Die Kosten hierfür beliefen sich laut Rechnung vom 28.02.2005 auf 18.678,33 €,

**Beweis:** Kopie der Rechnung vom 28.02.2005, Anlage K 3

die von den Klägern am 15.03.2005 vollständig bezahlt wurden.

**Beweis:** Kopie des Zahlungsbelegs vom 15.03.2005, Anlage K 4

Trotz mehrfacher Aufforderungen, zuletzt mit Schreiben vom 02.06.2009,

**Beweis:** Kopie des Schreibens vom 02.06.2009, Anlage K 5

wurden die den Klägern entstandenen Aufwendungen nicht durch die Beklagte erstattet.

In Höhe von 15.000,- € haben die Kläger mit Schreiben vom 07.01.2010 die Aufrechnung erklärt.

**Beweis:** Kopie des Schreibens vom 07.01.2010, Anlage K 6

Aus anwaltlicher Vorsicht wird die Aufrechnung noch einmal im Namen und mit Vollmacht der Kläger durch den Unterzeichner erklärt.

Da die Beklagte mit Schreiben vom 25.01.2010 die Aufrechnung zurückgewiesen und angekündigt hat, demnächst zu vollstrecken,

**Beweis:** Kopie des Schreibens vom 25.01.2010, Anlage K 7

war Klage geboten.

Die Beklagte ist auch verpflichtet, die vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde an die Kläger auszuhändigen, da die Beklagte nach dem Vorgenannten nicht mehr berechtigt ist, die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungstitel zu betreiben.

Einfache und beglaubigte Abschriften anbei.

*Schulz*  
Rechtsanwalt

**Hinweis:** Von einem Abdruck der Anlagen K 1 bis K 7 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese ordnungsgemäß beigelegt sind und den vorgetragenen Inhalt haben.

---

Rechtsanwältin Eva Maria Speker  
Kennedyplatz 1  
45127 Essen

Eingang: 24.02.2010

An das  
Landgericht Essen  
Zweigertstraße 52  
45130 Essen

In dem Rechtsstreit  
Täuber ./ Essener Haus & Grund Verkaufs- und Vermietungsgesellschaft mbH  
Az. 13 O 32/10

bestellen wir uns unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung für die Beklagte und beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

Hinsichtlich der Klage der Klägerin zu 2) wird die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts Essen gerügt. Ausweislich der Klageschrift hat die Klägerin zu 2) ihren Wohnsitz in Oberhausen. Daher hätte sie die Klage beim örtlich zuständigen Landgericht Duisburg erheben müssen. Die zivilprozessualen Vorschriften sind diesbezüglich eindeutig.

Daneben ist auch der Antrag zu 2) unzulässig. Die Klage auf Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung eines Vollstreckungstitels ist erst dann zulässig, wenn der Schuldner zuvor eine Vollstreckungsabwehrklage erfolgreich erhoben und in diesem Verfahren obsiegt hat. Dies ist hier nicht geschehen. Die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung wurde bislang durch kein Gericht rechtskräftig ausgesprochen. Eine gleichzeitige Erhebung einer Vollstreckungsabwehrklage und einer Herausgabeklage ist demnach unzulässig.

Darüber hinaus ist die Klage auch insgesamt unbegründet.

Die Kläger können mit ihrem Aufwendungsersatzanspruch keine Aufrechnung gegenüber der Kaufpreisforderung der Beklagten aus dem notariellen Kaufvertrag vom 24.06.2009 erklären. Zwar ist der von den Klägern hierzu geschilderte Sachverhalt zutreffend und soll auch nicht bestritten werden. Allerdings ist die klägerische Forderung bereits seit längerem verjährt, was den Klägern auch mit dem bereits von ihnen vorgelegten Schreiben vom 25.01.2010 mitgeteilt wurde.

Aus reiner Vorsicht wird noch einmal ausdrücklich die Einrede der Verjährung erhoben.

Die von den Klägern zur Aufrechnung gestellte Forderung ist somit nicht durchsetzbar, sodass hieran auch die Aufrechnungserklärung der Kläger scheitert.

Damit kann die Beklagte weiterhin die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungstitel betreiben. Ferner steht den Klägern kein Anspruch auf Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung des Vollstreckungstitels zu.

*Speker*  
Rechtsanwältin

---

Rechtsanwalt Peter Schulz  
Schützenstraße 55  
45964 Gladbeck

Eingang: 16.03.2010

An das  
Landgericht Essen  
Zweigertstraße 52  
45130 Essen

In Sachen  
Täuber u. a. ./.. Essener Haus & Grund Verkaufs- und Vermietungsgesellschaft mbH  
Az. 13 O 32/10

nehmen wir zu der Klageerwiderung der Beklagten vom 24.02.2010 wie folgt Stellung:

Die Beklagte irrt, wenn sie annimmt, dass das Landgericht Essen für die Klage der Klägerin zu 2) örtlich unzuständig sei. Allein schon aus Gründen der Prozessökonomie ist es geboten, dass die Klägerin zu 2) ebenfalls – zusammen mit dem Kläger zu 1) – Klage vor dem Landgericht Essen erhebt. Es wäre auch widersinnig, wenn gleich zwei Gerichte sich mit denselben Fragen auseinandersetzen müssten.

Auch ist für die Kläger nicht ersichtlich, warum eine Klage, gerichtet auf die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung des Vollstreckungstitels, unzulässig sein soll. Aus Gründen der Prozessökonomie dürfte es ebenfalls geboten sein, diese zusammen mit einer Vollstreckungsabwehrklage zu erheben.

Der Einwand der Verjährung ist im Übrigen unbegründet. Es dürfte offensichtlich sein, dass die Verjährung nach dem Mietvertragsrecht nicht eingetreten ist, da das Mietverhältnis über das Bürogebäude zwischen den Parteien ungekündigt fortbesteht.

*Schulz*  
Rechtsanwalt

---

Rechtsanwältin Eva Maria Speker  
Kennedyplatz 1  
45127 Essen

Eingang: 01.04.2010

An das  
Landgericht Essen  
Zweigertstraße 52  
45130 Essen

In dem Rechtsstreit  
Täuber ./.. Essener Haus & Grund Verkaufs- und Vermietungsgesellschaft mbH  
Az. 13 O 32/10

nehmen wir zum Schriftsatz der Kläger vom 15.03.2010 noch wie folgt Stellung:

Die Kläger verkennen, dass die Verjährung bereits aufgrund der allgemeinen Regelverjährung eingetreten ist. Die dreijährige Regelverjährung ist neben der mietrechtlichen Regelung an-

wendbar, da sich der Vermieter bei einem unbeeendeten Mietverhältnis ansonsten Jahre, wenn nicht gar Jahrzehnte nach Entstehung der Forderung des Mieters mit dieser auseinandersetzen müsste und kein Rechtsfrieden einkehren würde.

Der von den Klägern zur Aufrechnung gestellte Anspruch ist im Jahr 2005 entstanden, sodass dieser bereits zu Beginn des Jahres 2009 verjährt war. Die Klage kann damit keinen Erfolg haben.

*Speker*  
Rechtsanwältin

Öffentliche Sitzung des Landgerichts  
13. Zivilkammer  
Geschäftsnummer: 13 O 32/10

Essen, den 04.05.2010

gegenwärtig:

Richterin Frischling  
als Einzelrichterin

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle als Protokollführer wurde verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160 a ZPO.

In dem Rechtsstreit  
Täuber u. a. ./ Essener Haus & Grund Verkaufs- und Vermietungsgesellschaft mbH  
erschieden bei Aufruf:

1. für die Kläger Herr Rechtsanwalt Schulz,
2. für die Beklagte deren Geschäftsführerin Frau Müller und Frau Rechtsanwältin Speker

Es wurde in die Güteverhandlung eingetreten. Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Parteien erörtert.

Das Gericht wies die Parteien auf Folgendes hin:  
[...]

**Hinweis:** Von einem Abdruck des gerichtlichen Hinweises wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Eine gütliche Einigung kam zwischen den Parteien nicht zustande.

Der Prozessbevollmächtigte der Kläger stellte den Antrag aus der Klageschrift vom 03.02.2010.

Die Prozessbevollmächtigte der Beklagten beantragte, die Klage abzuweisen.

b.u.v.

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf:

Dienstag, den 25.05.2010, Saal 201, 14:00 Uhr.

*Frischling*  
Richterin

Für die Richtigkeit der  
Übertragung vom Tonträger  
*Kaminski*,  
Justizbeschäftigte als U. d. G.

**Vermerk für die Bearbeitung:**

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der 25.05.2010.

Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß

## ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE AKTENVORTRAG ZIVILRECHT · „EIN VERFAHREN VOLLER PROBLEME“

erfolgt ist. Werden eine richterliche Aufklärung oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind.

Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Zulassung der Berufung ist abzusehen, soweit es sich dabei um Nebenentscheidungen handelt.

Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur Begründetheit in einem Hilfspgutachten Stellung zu nehmen.

Die Formalien (z.B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nicht etwas anderes ergibt.

Der Bearbeitung ist der geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Es ist davon auszugehen, dass die Klageschrift der Beklagten am 12.02.2010 zugestellt worden ist, der Kaufvertrag vom 24.06.2009 formell ordnungsgemäß abgeschlossen worden ist.

Gladbeck und Oberhausen verfügen jeweils über ein Amtsgericht. Essen verfügt über die drei Amtsgerichte Essen, Essen-Borbeck und Essen-Steele. Der Unternehmenssitz liegt im Bezirk des Amtsgerichts Essen. Gladbeck liegt im Gerichtsbezirk des Landgerichts Essen, während Oberhausen im Gerichtsbezirk des Landgerichts Duisburg liegt.