

Landgericht Halle

30 344/18

Urteil

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

der Sonderposten 24 GmbH, vertreten durch
die Geschäftsführerin Frau Anke Rother,
Lindenstraße 1, 06333 Hettstedt

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte: RAe Dr. Martin Schmidt
und Partner, Markt 2, 06333 Hettstedt

gegen

die Hettstedter Immobilien GmbH, vertreten durch
den Geschäftsführer Karsten Maissen,
Am Burggraben 4, 06333 Hettstedt

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte: RAin Dr. Sabine Hansen,
Am Rittergut 1, 06333 Hettstedt

hat das Landgericht Halle - 3. Zivilkammer -
durch den Richter am Landgericht Kolert
als Einzelrichter
auf die mündliche Verhandlung vom 19.9.2018
für Recht erkannt

1) Die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid
des Amtsgerichts Aschersleben vom 22. März 2017
zur Bescheidnummer 17-8332277-0-3 wird
wegen eines Betrages von 4.500 €
~~zur Zeit~~ für unzulässig erklärt.

2) Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3) Die Kosten des Rechtsstreits ~~trägt die~~
~~Beklagte~~ zu werden gegenseitig aufgehoben.

(4) vorl. Vollstreckbarkeit erlassen)

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus einem Vollstreckungsbescheid nach zwischenzeitlichen Zahlungen, sowie über die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung des Vollstreckungsbescheids.

Die Klägerin mietete seit dem Jahr 2002 von der Beklagten eine Verkaufshalle zum Betrieb eines Sonderpostenmarktes in der Eislebener Straße 54_B in Hettstedt. Die Miete betrug brutto 1.000€ monatlich zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von 500€ sowie einer Nutzungsgebühr für eine Werbelichtanlage von 100€, mithin insgesamt 1.600€ pro Monat.

Für die Monate Oktober 2016 bis Januar 2017 zahlte die Klägerin diese Miete nicht.

Im Februar hat die Beklagte die ausstehenden Mieten mit Mahnbescheid geltend gemacht. Auf Antrag hat das Amtsgericht sodann ^(am 22.3.2017) einen entsprechenden Vollstreckungsbescheid erlassen. Dieser Bescheid (Geschäftsnummer

17-8332277-0-3) ~~tituliert~~ hat eine Geldforderung in Höhe von 7.500 € tituliert, bestehend aus 6.400 € Mietkosten zuzüglich 200 € Zinsen und 900 € Kosten, und ist der Klägerin am 24.3.2017 zugestellt worden. Mittlerweile hat die Beklagte einen Ständungs- und Überweisungsbeschluss beantragt.

Die Klägerin zahlte auch die Mieten für Februar und März ²⁰¹⁷ in Höhe von insgesamt 3.200 € nicht.

Am 27.3.2017 trafen sich die Parteien im dem Räumlichkeiten der Beklagten und sprachen über aus Sicht der Beklagten offene Forderungen.

*(siehe Seite 5)

Das Mietverhältnis wurde einvernehmlich zum 31.3.2017 beendet und das Mietobjekt geräumt übergeben.

Die Klägerin ~~hat~~ tätigte seitdem Zahlungen an die Beklagte in Höhe von insgesamt 7.500 € (30.4.2017: 6.500 €, 14.6.17: 500 €, 7.7.2017: 500 €)

Die erste Überweisung trug den Verwendungszweck "laut Vereinbarung".

(weiter auf S. 6)

Wir müssten Sie
genauer werden

* Am selben Tag versendete die Beklagte unter dem Betreff "Regelung zur Zahlungsbewertung der offenen Forderungen" eine Mail in der der Inhalt einer vermeintlichen Einigung des Gesprächs wiedergegeben wurde, insbesondere das Bestehen von Forderungen in Höhe von insgesamt 15.100€, deren Begleichung durch zwei Ratenzahlungen (6.500€ zum 30.4.17 und 8.600€ zum 31.5.17), die Beendigung des Mietverhältnisses und ein Verzicht der Beklagten auf Renovierungsarbeiten. Die Beklagte hat zudem um eine kurze Bestätigung.

Die Klägerin antwortete am 28.3.2017 auf diese Mail mit dem Inhalt "hiermit bestätige ich, was am Montag, dem 27.3.2017, besprochen wurde". Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlage B1 verwiesen.

(weiter auf S. 4)

keine Prozessge-
schichte

Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 6.7.2018 die hilfsweise Aufrechnung mit den für das Jahr 2016 geleisteten Betriebskosten Vorauszahlungen in Höhe von $9 \times 500 = 4.500 \text{ €}$ erklärt.

Eine Abrechnung über die Betriebskosten ist bislang wegen Personalmangels seitens der Beklagten nicht erfolgt.

die sonst gegen Ende des auf das Kalenderjahr des Abrechnungsjahres folgenden Jahres erstellt werden

Die Klägerin ist der Meinung, eine Abrechnung dürfe nach so langer Zeit nicht mehr erfolgen und ihre Zahlungen seien zurückzuerstatten.

Auch seien die mit dem Vollstreckungsbescheid titulierten Forderungen durch ihre Zahlungen im Jahr 2017 vollständig erfüllt.
(siehe S. 6a)

Die Klägerin beantragt,

1. Die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Aschersleben vom 22. 3. 2017 zur Geschäftsnummer 17-8332277-0 wird für unzulässig erklärt.
2. Die Beklagte wird verurteilt, die vollstreckbare Ausfertigung des o.g. Vollstreckungsbescheides an die Klägerin herauszugeben.

(weiter auf S. 7)

Darlegungs- und
Beweislast

*Eine Einigung über Forderungshöhe und Zahlungsmodalitäten
sei am 27.3.17 nicht zustande gekommen.

Mit der Mail vom 28.3.17 habe die Klägerin lediglich
bestätigt, dass hierzu Gespräche stattgefunden hätten.

In der Mail liege keinesfalls ein Schuldanerkenntnis.

Insbesondere die Forderung in Höhe von 3.500 € für
die Reparatur der Eingangstür bestehe schon aus
Grunde nach nicht.

(weiter auf S. 6)

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, sämtliche der klägerischen
Zahlungen im 2017 hätten den Verwendungszweck
kommen es darauf an, [?] "gemäß Vereinbarung" getragen.

Sie ist der Meinung, die Klägerin ^{habe} ~~hatte~~ durch die
Mail vom 28.3.2017 die in der Mail vom 27.3.2017
geschilderte Vereinbarung bestätigt.

Die Zahlungen seien deshalb entsprechend §§ 366, 367
BGB für die nicht titulierten Forderungen
anzurechnen und verbraucht.

Bezüglich der Betriebskosten aus 2016 meint sie,
es könne nicht sein, dass die Klägerin hier für
nun gar nichts zahlen müsse, weil auch ohne
bisherige Abrechnung Kosten jedenfalls entstanden
seien.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und ^{teilweise} überwiegend begründet.

A. Die Klage ist zulässig. Es liegen alle Sachurteilsvoraussetzungen vor.

I. Der Klageantrag zu 1) ist als Vollstreckungsabwehrklage ~~gem.~~ § 767 ZPO statthaft.

Nach § 797 S.1 ZPO ist der § 767 ZPO bei Vollstreckungsbescheiden als Vollstreckungstitel nach § 794 I Nr. 4 ZPO entsprechend anzuwenden.

Die Klägerin wendet sich hier gegen die Zwangsvollstreckung mit Einwendungen, die in materieller Hinsicht den im Vollstreckungsbescheid festgesetzten Anspruch selbst betreffen.

Die Klägerin wendet insbesondere ein, sie hätte Anspruch durch Zahlungen zwischenzeitlich erfüllt.
+ Aulrsg.

II. Das Landgericht Halle ist auch nach §§ 796 III, 700 III 1 Hs. 1, 692 I Nr. 1, 690 I Nr. 5 ZPO zuständig, weil das Gericht durch die Beklagte bei Beantragung des Mahnbeseids als zuständiges Streitgericht angegeben wurde.

Die Zuständigkeit ist nach § 802 ZPO ausschließlich.

örtliche Zuständigkeit

III. Es besteht auch ein Rechtsschutzbedürfnis, weil die Zwangsvollstreckung schon begonnen hat bzw. unmittelbar bevorsteht.

Die Beklagte hat hier mit dem Vollstreckungsbescheid, dessen Einspruchsfrist abgelaufen ist, einen vollstreckbaren Titel und zudem bereits einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss beantragt.

IV. Die Klägerin durfte auch die Klage durch die Aufrechnung von einem ~~weiteren~~ Einwendung ausweiten, mithin ändern.

Die Beklagte hat sich jedenfalls nach § 267 ZPO rückelos zur Thematik der Aufrechnung eingelassen, sodass die Klageänderung nach § 263 ZPO wegen Einwilligung zulässig ist.

* siehe S. 9a

V. Die Klägerin durfte die Anträge zu 1) und 2) auch nach § 260 ZPO im Wege der objektiven Klagehäufung gemeinsam einbringen.

1. Die Klage auf Herausgabe des Vollstreckungstitels ist als Leistungsklage neben der Vollstreckungsabwehrklage statthaft. Bei Verhandlung im selben Prozess besteht das Risiko divergierender Ergebnisse gerade nicht.

keine Frage neu 260 ZPO

(siehe auf S. 10)

* Dann steht auch § 767 III ZPO nicht
entgegen.

Entgegen des Wortlauts ist hier die „Ausschlussfrist“
nicht schon mit der Klageerhebung, sondern ~~erst~~
erst mit Schluss der mündlichen Verhandlung
erreicht.

Ausgeschlossen werden soll nur, dass zu dem
selben Titel zwei unabhängige Verfahren geführt
werden.

(weiter auf S. 9)

2. Das LG Halle ist auch für den Antrag zu
2) sachlich und örtlich zuständig, was sich
schon aus dem engen Sachzusammenhang zur
Vollstreckungsabwehrklage und einer damit
verbundenen Annahmekompetenz ergibt.

3. Es besteht auch ein Rechtsschutzbedürfnis,
weil die Beklagte selbst bei Unzulässigerklärung
der Zwangsvollstreckung weitere missbräuchliche
Vollstreckungsanträge stellen könnte, solange sie
den Titel in ihrem Besitz hat.

B. ~~Der Klageantrag zu~~ Die Klage ist teilweise
~~überwiegend~~ begründet.

I. ~~Die~~ Die Zwangsvollstreckung aus dem
Vollstreckungsbescheid ist zur Zeit für
unzulässig zu erklären. Dies ist der
Fall, weil die Klägerin sachbefugt ist, ihr
eine materiellrechtliche Einwendung zusetzt
und diese nicht nach § 767 III ZPO
präkludiert ist.

1. Die Klägerin ist sachbefugt, weil sie
in dem Vollstreckungsbescheid als Vollstreckungs-
schuldnerin und die Beklagte als

Vollstreckungsgegenstand genannt ist.

2. Der Klägerin stehen auch materiellrechtliche Einwendungen gegen den dem Vollstreckungsbescheid zugrunde liegenden Anspruch zu.

a) Dabei kann die Klägerin zwar nicht schon mit dem Einwand der Erfüllung gehört werden.

Die Klägerin hat Zahlungen in Höhe von insgesamt 7.500 € an die Beklagte geleistet. Durch diese sind die mit dem Vollstreckungsbescheid titulierten Ansprüche aber nicht nach § 362 BGB erloschen.

Zwischen der Klägerin und der Beklagten bestanden mehrere Ansprüche und die Zahlungen waren nach den §§ 366, 367 BGB nicht auf die hier streitgegenständlichen, sondern die anderen Ansprüche anzurechnen.

aa) Der Beklagten standen die Ansprüche zu, die die ~~Klägerin~~ Beklagte in der Mail vom 27.3.17 geleistet hat, also die Miete für die Monate Oktober 2016 bis März 2017, Schadensersatz für Schäden an der Eingangstür und

das fehlt im TB, s.o.

jeweils Zinsen und Rechtsverfolgungskosten zu diesen Hauptforderungen.

Diese Ansprüche bestehen auch, obwohl die Klägerin der Meinung ist, dass zumindest die Schadensersatzforderung ~~gegen~~ wegen der Tür nicht bestünde.

Nach dem Inhalt der insoweit unstreitig existierenden Emails von 27. & 28. März 2017 hat die Klägerin jedoch sämtliche Forderungen nach §§ 780, 781 BGB anerkannt.

Die Erklärung der Klägerin ist ~~dieser~~ nach dem objektiven Empfängerhorizont nicht als bloße Bestätigung von der Existenz von Vergleichsgesprächen zu verstehen. Vielmehr hat die Klägerin in unmittelbarer Antwort auf eine konkrete Darstellung eines schriftlichen Besprechungsergebnisses genau dieses Ergebnis bestätigt. Der Betreff besagt, dass etwas „geregelt“ wurde. Der Wortlaut der Mail sagt, dass bestätigt wird, „was“ am Montag besprochen wurde und gerade nicht nur, „dass etwas“ besprochen wurde.

Sobald die Klägerin damit tatsächlich etwas anderes gemeint haben sollte, wäre die Erklärung

Vergleichsgewalt
779 BGB

möglicherweise anfechtbar. Am wirksamen
Erklärungsgehalt, dass der von der Beklagten
geschickte Gesprächsinhalt und damit das Anerkenntnis
der Forderungen bestätigt wird ändert dies aber
nichts.

Dem Anerkenntnis steht auch nicht die Schriftform
der §§ 780, 781 BGB entgegen.

Nach § 782 BGB gilt diese gerade nicht für
Anerkenntnisse innerhalb von Vergleich.

Die Vereinbarung stellt hier einen Vergleich
i.S.d. §§ 782, 779 BGB dar.

Die Parteien haben in gegenseitigen Nachgeben
einen Streit, bzw. eine Ungewissheit über ihr
Rechtsverhältnis beigelegt.

Die Klägerin hat eine (ihre Ansicht nach noch
immer) streitige Forderung anerkannt. Die
Beklagte hat auf Renovierungsarbeiten und die
Einhaltung eines Kündigungsfrist verzichtet.

Nach der Zweifelsregelung des § 364 II BGB gilt
das Anerkenntnis der Forderungen erfüllungshalber.

Die ursprünglichen Forderungen bleiben somit

Zunächst bestehen.

~~Wird~~ auf welche der bestehenden Forderungen die Zahlungen als Erfüllung anzu rechnen sind bestimmt sich nach den §§ 366, 367 BGB.

bb) Eine Vereinbarung lag zwischen den Parteien nicht vor.

Mit der Ratenzahlung wurde nicht ausdrücklich oder konkludent geregelt, in welcher Reihenfolge die Forderungen getilgt werden sollten.

cc) Auch eine einseitige Tilgungsbestimmung nach § 366 I BGB lag nicht vor. Der Verwendungszweck "gemäß Einigung" lässt keine genaue Zuordnung zu. Es kommt mithin nicht darauf an, ob dieser Zweck bei allen dreien oder nur der ersten Zahlung verwendet wurde.

dd) Die in der Vereinbarung gesondert ausgewiesenen Zinsen und Kosten haben auch nicht nach § 367 BGB Vorrang vor den dazu gehörigen Hauptforderungen.

Der § 366 BGB geht dem § 367 BGB insofern vor. Die Nebenforderungen haben dann nur innerhalb der durch § 366 I bestimmten

Reihenfolge Vorrang vor ihren Hauptforderungen.

e) Letztlich ist also die Rangfolge nach § 366 II BGB entscheidend.

Hier sind sämtliche Forderungen fällig.

Vorrang haben danach weiter die Forderungen, die dem Gläubiger die geringere Sicherheit bieten.

Die hier streitgegenständlichen Forderungen sind gerade in einem Vollstreckungsbescheid tituliert. Damit sind sie für die Beklagte besonders gesichert.

Für die restlichen Forderungen sind dagegen keine besonderen Sicherheiten ersichtlich.

Diese haben somit Vorrang vor der titulierten Forderung.

Die Zahlungen ^(in Höhe von 7.500 €) sind mithin auf die nicht titulierten Forderungen in Höhe von insgesamt 7.600 € anzurechnen. Auf die genaue Verteilung kommt es hier dabei nicht an, weil die Ansprüche aus dem Vollstreckungsbescheid jedenfalls nicht betroffen sind.

b) Der Klägerin steht aber die materiell rechtliche Einwendung der Aufrechnung nach § 387 BGB zu. Der Anspruch ist durch die Aufrechnung in Höhe von 4.500 € ~~erloschen~~ ~~erloschen~~ ~~erloschen~~ § 389 BGB

aa) Die Klägerin hat die Aufrechnung mit Schriftsatz vom 6.7.18 erklärt, § 388 BGB.

Dass dies nur hilfsweise geschah ist ^(antw. § 388 2 BGB) ausnahmsweise

bei innerprozessualen Bedingungen zulässig.

(Konkret bestimmt)

Die Bedingung, dass die Klägerin mit dem Einwand der Erfüllung nicht gehört wird, ist hier auch eingetreten.

bb) Es bestand auch eine Aufrechnungslage.

Der Klägerin stand gegen die Beklagte ein gleichzeitiger ^(fällig) Zahlungsanspruch zu.

Die Klägerin hatte gegen die Beklagte einen Anspruch auf ~~zur~~ Rückzahlung der Betriebskosten vorschusszahlungen von 2016 in Höhe von insg. 4.500 €.

Dieser ergibt sich in ergänzender Vertragsauslegung aus dem Mietvertrag.

Der Vermieter ist verpflichtet, B vorausgezählte Mietkosten binnen angemessener Frist abzurechnen. ~~B~~ Für die Frist kann sich an der für Wohnraum ausdrücklich geregelten Frist von einem Jahr ab Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums orientiert werden, § 556 ~~1~~ 1 BGB.

Zum Zeitpunkt der Aufrechnung waren hier über
18 Monate seit Ende des Abrechnungszeitraums verstrichen.
Findet eine fristgerechte Abrechnung nicht statt, so
darf im laufenden Mietverhältnis keine weitere
Abschlagszahlung gefordert werden. Im besetzten
Mietverhältnis ist es dagegen billig, wenn der Mieter
(als Druckmittel zur Erreichung einer Abrechnung) bis
zur Abgabe einer Abrechnung die gekürzten Zahlungen
zurückfordern darf.

* siehe S. 17a

Dass dieser Anspruch nur zeitweise ~~besteht~~ besteht,
steht auch einer Aufrechnung nicht entgegen.

Sobald die Belagte später noch eine Abrechnung
erstellt, hat sie einen neuen eigenen Anspruch
auf Ausgleich der daraus ersichtlichen Kosten.

Der Titel gegen den hier zulässigerweise
aufgerechnet wurde kann daher denn aber
nicht mit herangezogen werden.

(siehe auf S. 18)

* Dies gilt jedenfalls, wenn der Vermieter die Verspätung zu vertreten hat.

Dies ist hier der Fall.

Zwar ergab sich die Verzögerung durch Personalmangel nach Kündigungen.

Die Belagte, die auch vorher schon immer erst kurz vor Ablauf der Jahresfrist die Abrechnungen versandte, hat aber anscheinend ^{ihre} ~~seine~~ Mitarbeiter derart knapp bemessen, dass kein Raum für unerwartete Ausfälle blieb.

Ein Vermieter ist jedoch verpflichtet, auch seine Mitarbeiterstruktur so zu organisieren, dass nicht bei kleinen Veränderungen sofort der gesamte Ablauf über mehrere Monate gestört ist.

(Weiter auf S. 17)

3. Die Einrede der Aufrechnung ist auch nicht nach § 767 II Präkludiert.

Zum hier entscheidenden Zeitpunkt des Ablaufs der Einspruchsfrist für den Vollstreckungsbescheid am 7.4.17 war die Frist zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung noch nicht abgelaufen, die Aufrechnungslage bestand also noch nicht.

II. Ein Herausgabeanspruch bezüglich des Titels & nach § 371 BGB analog besteht nicht, weil ~~der~~ die Vollstreckung nur teilweise unzulässig ist und damit aus dem Vollstreckungsbescheid grundsätzlich weiter vollstreckt werden darf.

C. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 I ZPO.

Im ~~der~~ Antrag zu 1) obsiegt die Klägerin zu etwas über der Hälfte, unterliegt aber im Antrag zu 2), sodass insgesamt eine gegenseitige Aufhebung billig ist.

Unterschrift Richter am Landgericht Kollert

Liebe Frau [redacted]

Iusqueant ist Ihre Klausur sehr gut gelungen und liegt im guten Bereich. Schade, dass Sie nicht noch das Erlöschen des Voraussetzungsanforderungs gehen und geprüft haben. Ihre über materielle Prüfung ist systematisch, sorgfältig, mit der nötigen Schwerpunktsetzung und guter Argumentation.

In der Zulässigkeit prüfen Sie die örtliche Zuständigkeit leider nicht. Im Vorwissen über den Aufbau nicht (Prüfung der Zulässigkeit des Herausgabeauftrags in § 260 ZPO).

Hinsichtlich der Verbesserungsmöglichkeiten im Tabellenbau sowie auch auf meine Randbemerkungen.

14 Punkte

Besten,

Prof. Dr. [redacted]