

077 - ZHG

8.8.2022

①

Landgericht Hamburg
Az. 309 O 121/18

Urteil

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit der

Arelia GbR Birte Bandung und
Cornelius Comblott, vertreten durch die
Gesellschafter Cornelius Comblott und Birte
Bandung, Eilbecher Weg 17, 22686
Hamburg,

Klägerin zu 1,

der Birte Bandung,

Eilbecher Weg 18, 22086 Hamburg,

Klägerin zu 2,

und ^{des} Cornelius Comblott,
Eilbecher Weg 17, 22086 Hamburg,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte

Rechtsanwälte Dr. Buchhardt & Kollegen,

In der Pfaffenweide 7, 22086 Hamburg, Az. 57/18-jh

✓

gegen

2

Diana Dövenhölter,
Waldstraße 37,
22846 Nordstedt,

Beckleyte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte PUN
Trägerstraße 34, 22737 Hamburg

Kammer?

hat das Landgericht Hamburg durch die Richterinnen
am Landgericht Dr. Foucault als Einzelrichterin
aufgrund der mündlichen Verhandlung am
6.8.2018 für Recht erkannt:

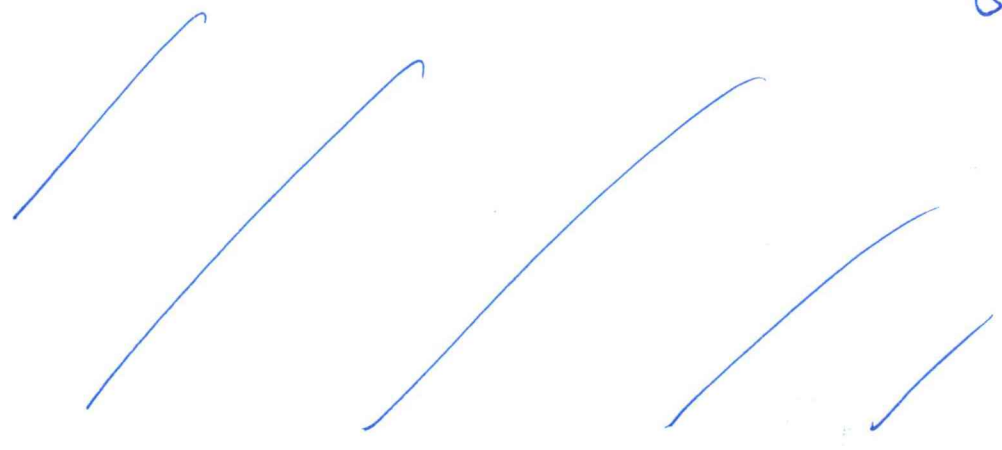
1) Hinsichtlich der Klagen zu 2) und 3) wird die
Klage abgewiesen.

2) Hinsichtlich der Klagen zu 1) wird die Zwangsvollstreckung
aus der Vollstreckbaren Urkunde des Notars Dr.
Norbert Niehus mit dem Amtssitz in 22880
Nordstedt, Nr. 357 der Urkundenrolle für
2017 vom 1.12.2017, hinsichtlich der nach dieser
Urkunde geschuldeten Zinsen für unzulässig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3) Die Klagen 1-3) tragen die Kosten des Verfahrens
(je je $\frac{1}{3}$)

Das hätte genügt,
(für die Klagen zu
2, + 3,) Schadet
aber nicht.



- 4) Der Streitwert wird auf 100.000 € festgelegt.
- [5) Vorl. Vollstreck. zulassen]

Tatbestand

So genau im Einleitungssatz nicht notwendig.

Die Kläger wenden sich gegen die Vollstreckung einer Kaufpreisforderung in Höhe von 100.000€ nebst Zinsen ab Übergabe aus der vollstreckbaren Urkunde des Notars Dr. Norbert Niehus mit dem Amtssitz in 22850 Nordstedt, Nr. 357 der Urkundenrolle für 2017 vom 1.12.2017, im Wesentlichen mit dem Einwand, die Kaufpreisforderung sei infolge eines Richtirrtums fehlerhaft und hilfsweise mit dem Argument, der Zinsanspruch sei zu unbestimmt.

Die Klägerin zu 1 ist eine am Rechtsverkehr teilnehmende GbR, die Kläger zu 2/und 3) ihre Gesellschafter und alleinvertragsberechtigten Geschäftsführer. ~~Die Beklagte~~

Erwerb d. Creditrechts?

Die Beklagte ~~verkauft~~ suchte im Winter 2017

einen Käufer für ihr Grundstück (Reutener
 Fortweg 5, 27846 Nordstedt, GB Nordstedt Blatt 393,
 Flurstück 6114. Dazu setzte sie eine Maklerin ein,
 die das Grundstück mit Exposé vom 1.11.2017
 bewarb. Das Exposé enthielt unter anderem die
 Angabe „Baujahr: 1961“ und eine Beschreibung des
 Umbaus 1978 („Gebäude: Ein Mjz der 60er Jahre
 errichtetes Haus, das 1978 mit Pkw-kunststoffgelb verputzt
 wurde.“) Die Maklerin Nr 1) schloss mit der
 Beklagten nach Besichtigung des Hauses durch die
 Mjz Nr 2) einen notariellen Kaufvertrag am 1.12.2017.
 Darin wurde unter anderem in § 3 ein
 Gewährleistungsansuchen mit folgendem Wortlaut
 vereinbart:

„ § 3 Gewährleistung
 Der Kaufgegenstand wird “

in § 5 wurde auch auf die Maklerin Bezug genommen.
 Nach der Übergabe des Grundbuchs stellte die
 Mjz Nr 2) Festschichten fest, die auf das Feldstein-
 Fundament des Hauses zurückzuführen sind. Das Haus
 steht auf einem Fundament, das ursprünglich einem
 Viehstall diente. Dieser wurde 1961 ab und wurde
 auf dem verbliebenen Fundament neu errichtet, das
 im 1978 in ein Wohnhaus umgebaut wurde.

Rechtsnach
 Die Mjz behaupten, die Beklagte habe sie
 vorsätzlich getäuscht über die Eigenschaften des Hauses
 getäuscht. Jedenfalls hätte sie sich die Angaben der
 Maklerin machen lassen. Sie sei dann davon
 überzeugt, dass das Wohnhaus vollständig 1961 abgebaut worden
 wäre.

*1 Die Mjz Nr 1) unterwarf
 sich in Bezug auf die
 Kaufpreiszahlung und Finanzierung
 der sofortigen Vollstreckung.
 Am 15. 2. 2017 erklärte
 die Mjz Nr 1) dem
 Beklagten. Dies war die Be-
 weisung mit Schreiben vom 1.3.18
 zurück und verzögerte bis 17.3. 18
 Zahlung. Am 20.3. 18 fertigte
 der Notar ein vollstreckbares
 Ausfertigung des Kaufvertrags an

Es ist bei der Ansicht, die Beklagte

Rechts-
anwalt?

Höflichweise Ferner trägt sie vor, die Zwangsversteigerung sei
auch deswegen der Unklarheit in Bezug auf den Beginn
des Zinsauswuchses unzulässig.

Die Frau
Sie beantragt,

die Zwangsversteigerung an der vollstreckbaren
Urkunde des Notars Dr. Notbold Meier mit
Amtssitz in 22850 Niederstelt, Nr. 357 der Gebüh-
renliste für 2017 vom 1.12.2017, für Ungültigkeit
zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet keine Kenntnis vom Furchtgeheimnis-
stand der Gebäude zu haben.

Sie ist ferner der Ansicht, der Vortrag der Klage für
Mangel ^{ex parte} sei unsubstantiiert. Der Inhalt des Minder-
Exposés sei ihm nicht zugänglich.

Die Richtigkeit der Angaben ergibt sich auch aus dem
Gutachten der Zwangsversteigerung, in dem sie das Gebäude
erworben habe.

Die Zinsen seien durch die Angabe „ab Übergabe“
in Kaufvertrag bestimmbar.

Entscheidungsgründe

(7)

I Die Klage der Klägerin zu 1) ist zulässig jedoch nur teilweise begründet (1.). Die Klage der Kläger zu 2) und 3) ^(2.) ist unzulässig.

1. Die Klage der Klägerin zu 1) ist zulässig und teilweise begründet.

a. Die Klagezulässigkeit ist dann gegeben, wenn der Kläger insbesondere den statthafter Rechtsbehelf eingelegt hat, das angerufene Gericht zuständig und das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis zu bejahen ist. ~~Diese Voraussetzungen sind gegeben.~~

~~■~~ Diese Voraussetzungen sind sowohl im Hinblick auf das Hauptbegehren der Klägerin zu 1), die Geltendmachung materiell-rechtlicher Einwendungen gegen den zu Vollstreckung des Urteils (aa.), als auch im Hinblick auf ihr verstecktes hilfsweises Begehren, die Unwirksamkeit des Vollstreckungstitels selbst (bb.) erfüllt.

aa. ~~■~~ Die von der Klägerin zu 1) erhobene Vollstreckungsgegenklage gem. § 767 I ZPO¹⁾ ist

* 11795 S.1, 794 I Nr.5 Var.2 t10
✓ abwch

zulässig.

(1) Die nach außen im Rechtsverkehr auftretende

„ Aurelia GbR Birte Bandung und Cornelius Cornholt “ ist als Außen-GbR - anders als eine lediglich im Innenverhältnis zur Erreichung eines gemeinsamen Zweck verpflichtete Gesellschaft - parteilich i.Sd 150 ZPO.

(2) Ferner ist die Vollstreckung gegenläufig der für die von der Klägerin zu 1) geltend gemachten materiell-rechtlichen Einwendungen gegen diese zu vollstreckenden Ansprüche der Beklagten.

* [7955.1, 794 IN 1.5 v. 280] Die Klage nach § 767 I ZPO ist nämlich immer dann statthaft, wenn der Kläger materiell-rechtliche Einwendungen gegen den titulierten Anspruch geltend macht. Dies ist entgegen der Fall, indem die Klägerin zu 1) geltend macht, dass der Anspruch auf Kaufpreiszahlung und Zinsen infolge eines mangelbedingten Rücktrittsrechtes entfallen sei. Gleiches gilt für ein streitig geltend gemachtes Anfechtungsrecht aufgrund einer arglistigen Täuschung.

Nicht erfasst ist hingegen der sich auf die Wirksamkeit des Titels selbst beziehende Einwand, die materielle Unterwerfung sei im Hinblick auf

die Zinsprobleme nicht hinreichend konkretisiert. (9)

- (3) Das Landgericht Hamburg ist ferner das für die Vollstreckungsgegenklage örtlich und sachlich zuständige Gericht.

Die ~~sachliche~~ ^{örtliche} Zuständigkeit ergibt sich aus

§ 1802, 795 S. 1 H. 2, 797 V 1 Nr. 2, ~~17~~ 790.

Die GbR hat ihren Sitz im Eilbeher Weg 17, 22086 Hamburg und damit im Zuständigkeitsbereich des Hamburger Gerichts. 124 790 gilt für die Kaufpreiszahlung nicht. Die sachliche Zuständigkeit ergibt

sich aus ~~17~~ 1171 I, 23 ~~802~~ GVG iVm ~~17~~ 797 V, 102 790.

- (4) Die Klagen zu 1) verstoßen auch über das für die Zulässigkeit notwendige Rechtsschutzbedürfnis.

So droht aufgrund der vollstreckungsfähigen Ausfertigung der notariellen Unterwerfungserklärung die Zwangsvollstreckung.

bb. Der von der Klagen zu 1) getätigten Erklärung, die Zwangsvollstreckung sei auch deshalb unzulässig, weil der Zinsanspruch hinsichtlich seines Begriffs unklar sei, ^{hier} auch aufgrund des widerstreitigen, als alternative verdeckte Abgrenzung interpretiert werden. So macht die Klagen zu 1) aber hies wie überhaupt

in zulässiger Weise eine Titelgegenklage analog
1767 I ZPO geltend.

✓ (1) Die Titelgegenklage analog 1767 I ZPO ist
die dafür statthafte Weisung.

Die Weisung zu 1) wendet sich damit, für den
Fall, dass die Vollstreckungs^{sur}klage ~~zu~~ ~~erfolglos~~
erfolglos bleibt, gegen die Wirksamkeit des
Vollstreckungstitels selbst.

(2) Das Landgericht Hamburg ist das dafür
sachlich und örtlich zuständige Gericht (vgl. oben).

(3) Sie hat auch diesbezüglich aufgrund der durch die
Zweyvollstreckung ein hinreichendes Rechtsschutz-
bedürfnis (vgl. oben).

z₂

b. Die eventuelle Klagehäufung ist auch zulässig,
1200 ZPO. Es besteht Partiidentität, das

✓ Landgericht Hamburg ist jeweils zuständig
und es handelt sich um dieselbe Prozessart.
Es besteht kein Verbandsverbot.

Die klageartige Geltendmachung ist zulässig. Es handelt
sich um eine innerprozessuale Bedienung.

c. Die ~~Klage~~ der Klägerin zu 1 ist jedoch allein im Hinblick auf die ~~Titelgegen-~~klage (bb.) nicht jedoch ~~zugleich~~ mit der Vollstreckungsgegenklage (aa.) erfolgreich.

asub

aa. Die Vollstreckungsgegenklage ist nicht begründet. Die Begründetheit setzt im Falle einer Klage gem. §§ 767, 795 S. 1, 794 I Nr. 5 v. 2 ZPO voraus, dass die Parteien sachbefugt sind und dem Kläger eine materiell-rechtliche Einwendung gegen den titulierten Anspruch zusteht. Die Prälusion nach § 767 II ^{ZPO} findet analog gem. § 797 IV ZPO keine Anwendung.

(1) Die Klägerin zu 1) und die Beklagte sind als im der notariellen Urkunde als Vollstreckungsschuldner und Vollstreckungsgegenklager genannt auch sachbefugt.

- rechtliche

(3) Der Klägerin zu 1) steht jedoch keine materiell-rechtliche Einwendung gegen den ~~vor der~~ titulierten Kaufpreis- und Zinsanspruch zu.

(a) Der Anspruch ist nicht in Folge eines Rücktritts vom Kaufvertrag durch die Klägerin zu 1) nachträglich entfallen.

(aa) Zwar hat diese die dafür jedenfalls erforderliche Richtigkeitsschuld iSd § 349 BGB am 15.2.2018 gegenüber der Beklagten schließt.

(bb) Ihr steht jedoch kein Rücktrittsrecht gem. §§ 437 Nr. 2 V. 1, 323 V iVm. § 323 I Var. 2 BGB zu.

(1) Der Klägerin zu 1) steht kein Rücktrittsrecht gem. § 323 I Var. 2 BGB wegen ursprünglich mangelhafter Leistung zu.

folgt

(i) Zwar ist das Sa. Grundstück mangelbehaftet. iSd ~~§ 434 I 2 Nr. 2 iVm~~

Die Mangelhaftigkeit der Sache folgt nicht bereits aus § 434 I 1 BGB aufgrund des Umfachs, dass es sich bei dem im Exposé angegebenen Baujahr um das Errichtungs-jahr einer Scheune handelte und nicht des aktuellen Wohnhauses.

So handelt es sich bei dem Baujahr zwar um eine der Sache selbst anhaftende die definierende Eigenschaft, sodass das Teilchen Beschaffenheit ist. Die Parteien haben sich darüber jedoch keine Beschaffenheitsverein-

13
Vereinbarung getroffen. Dies setzt voraus, dass der
Verkäufer während der Gewähr für eine Eigenschaft
übernommen hat und damit zu erkennen gegeben
hat, für alle Folgen des Fehlers der Eigenschaft
einzustehen. Diese Vereinbarung muss auch Ausdruck
im Notariellen Kaufvertrag finden, | 3115 I 1 BstB.

Diese Voraussetzungen sind alles in allem nicht
erfüllt. So enthält der notarielle Kaufvertrag
keinerlei Beschaffenheitsbeschreibung des Kaufobjekts.

Der bloße Bezug auf die Vermittlung eines Maklers
genügt dafür nicht. Die Beschaffenheit muss im Vertrag
zumindest angedeutet werden. Die Unkenntnis von
Mängeln in | 3115 I 1 BstB genügt dafür gerade nicht. Dies ist auch *

Die Mängelhaftigkeit der Sache folgt jedoch
aus | 434 I 2 Nr. 2 Var. 2, 3 BstB aufgrund
der Abweichung des Baujahres des Fundaments
als ~~ein~~ wesentlichem Teil des Hauses von
der Maklerbeschreibung.

lokales

So ~~stellt~~ hat die öffentliche Makleranzeige die
an die Sache zu stellenden Anforderungen der Wahrheit und
Ehrlichkeit gem. | 434 I 2 Nr. 2 Var. 2 BstB konformisiert.

Die Anzeige erfolgte öffentlich, wobei für den Verkauf
des Hauses und Kaufpreises das Haus als im Jahr
1961 gebaut. („Baujahr 1961“; sowie „Objektbeschreibung“)
insbesondere die Objektbeschreibung („in Höhe der
60-jährige erbautes Haus, das 1978 mit 9 kW-Unter-
stellplätzen erweitert wurde“) vermittelte den
Eindruck dass sei von Höhe an als Wohnhaus

* keine Funktion.
Hocher allein die
Anzeige enthalten wurde,
im hohen Maße zu wissen.

(14)

erlaubt. Ferner genügt, dass die Anzeige von einem
gehilfen des Verkäufers ausgeht. Es um sich nicht
um einen Vertreter handeln. Die Behörde kann
sich auch nicht auf Unkenntnis der Prüfung berufen.

Dem Schriftsatz Ulysseswidrig lässt sich (im Widerspruch
zur Duplik) entnehmen, dass sie Unkenntnis des
Baujahres und der Sitze hatte.

Die Anzeige hat bei der Kaufpreis zu 1) die
Erwartung geschürt, alle wesentlichen Bauteile
entsprechen dem Standard für Wohnhäuser
in den 60er Jahren. Dies ist ein Hinweis auf
das wichtige Teil Fundament welches nicht
der Fall. ~~ist~~

Diese übliche Beschaffheitsanforderung lässt sich unter
Begründung auf die Mahlein auch dem Kaufvertrag
entnehmen. Dieser Mangel ist auch unbereikbaar.

✓ (ii) Die Geltendmachung des Rücktrittsrecht ist jedoch
durch den Gewährleistungsausschluss in
13 des Kaufvertrags ausgeschlossen.

Dem Gewährleistungsausschluss steht nicht
1444 BGB entgegen. Der Kaufpreis zu 1) hat
nicht hinreichend dargelegt, dass die Behörde
des Baujahres 1981 als Baujahr der
Sitze anzüglich verschwiegen hat.

Dies setzt ^{grd.} voraus, dass der Käufer darlegt und
 gegebenenfalls beweist, dass die notwendige
 Erhebung unterblieben ist. Ihm wird die durch
 eine sehr kurze Darlegungsart des Käufers
 erleichtert, der Substantiv ~~erheben~~ ^{erheben} ~~um~~
 wann und durch wen die Aufhebung erfolgt.

Dieser Punkt ist die Behauptung in der Wagenschein
 nachgekommen. Dies wurde durch die
 Klagen in 1) nicht substantiviert
 wiederlegt. Die Klage ~~gegen~~ ^{gegen} der
 Blume von Baunatal geht dafür nicht.
 Auch kommt es aufgrund der Angabe in
 Kaufvertrag in 13 (Verkaufpreis der Mägel)
 nicht zu einer Beweislastumkehr.

(iii) Aus dem gleichen Grund scheitert auch
 ein Rücktritt jedoch auch 1323 I Nr. 2 BGB
 und in Aufsetz gem. 1123 I Var. 2 BGB.

bb. Die Titelgegenklage analog 1767 I ZPO
 ist jedoch erfolgreich.

Die Zinsforderung ist nicht hinsichtlich bestimmt.
 Zuerst genügt für dies die Bestimmtheit.

Die notarielle Unterwerfungspflicht ist bestimmt
 i. S. d. 1 253 II Nr. 2 ZPO. Der titelhafte Anspruch selbst
 ist jedoch wegen Bestimmtheit (bloß Angabe nicht Betrag)
 aus dem Vertrag selbst nicht hinsichtlich bestimmt.

2. Die Klage der Kläger zu 2) und 3) ist unzulässig. (16)

Die Kläger zu 2) und 3) sind nicht prozess-
führungsbefugt.

Die Vollstreckungsgehilfe ist gem. § 767 I ZPO
von "dem Schuldner" zu erheben.

Diese vollstreckbare notarielle Urkunde richtet
sich jedoch nur gegen die Abf Klägerin
zu 1) nicht gegen die Kläger zu 2) und 3).

Diese sind analog § 129 IV HGB vielmehr
von der Haftung ausgenommen.

§ 129 IV HGB findet auf die AbR-Gesellschafter
analoge Anwendung.



II. Die Kostenentscheidung beruht auf einer analogen Anwendung der §§ 91, 92 ZPO in Verbindung mit den Grundsätzen der Baumbach'schen Kostenformel (teilweise obsiegende (unterliegende Streitgenossen)).

ch nicht

Die Auflegung der Kosten des Verfahrens ~~steht~~ zulasten der Klagen zu 1) trotz Anteilweiser Obsiegen erfolgt beruht auf § 92 II Nr. 1 ZPO in entsprechender Anwendung. So beträgt ist der Zinsausgleich im Verhältnis zur Kaufpreisprozedur geringfügig. Ferner hat er sich als „Nebensache“ nicht auf die Höhe der Kosten ausgemüht (§ 74 I ZPO).

III. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 3, 4 ZPO.

Der Streitwert bemisst sich nach dem Interesse der Klagen am Abschluss der Zwangsversteigerung. Nebensachen wie Zinsen bleiben außer Betracht.

Rechtsbehelf:

- Streitwertbeschluss: Beschwerde nach
 168 a UA,
 Zuständig ist das
 LA Hamburg als
 Ausgangsgericht, // 68 I 5,
 66 III 1 a UA
 Frist: 6 Monate nach
 Rechtskraft, 68 I 3,
 63 III 2 a UA

• In der Sache: Befugnis, OLG Hamburg,
 1 Monat ab Zustellung
 1511 II Nr. 1 ZPO, 1517 ZPO



Unterschrift
 Engelke dtm

Reform und Tenor sind formal und inhaltlich weitgehend in Ordnung.

Der chronologische Aufbau ist mit ganz vollständiger Die Gerichts werden Bundeshöfe folgt. Eine etwaige vorläufige Tätigkeit ist der erste Rechtsanwalt. Oder die Tätigkeitsperiode hätte mit „beendet“ abgeschlossen werden sollen. „Trägt vor“ sollte vermieden werden. Es ist unklar, ob Rechtsanwalt oder streitige Tätigkeit Vortrag.

Die Entwerfergründe sind weitgehend überzeugend. Allerdings dürfte ein Regel mit anzunehmen sein, da der Vortrag werden Funktionen stetig ist.

Die Fachformel nach Baum für Seelenf
→ nicht.

Eine RMB für die Urteil erfüllt (§ 232 I-2810).

vollbefriedigt (12 P.)

Kes, 20.08.2022