
Fall: Das Baugrundstück

Aktenauszug

Dr. Scharf
Rechtsanwalt

Hamburg, 02.06.2010

An das
Landgericht
21335 Lüneburg

eingegangen: 04.06.2010

Klage

des Herrn Günther Porsch, Lauchweg 10, 22083 Hamburg

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Scharf, Hamburg

gegen

Frau Sieglinde Merck, Riesenstraße 28, 22017 Hamburg

Beklagte,

zeige ich an, dass ich den Kläger vertrete und in der mündlichen Verhandlung beantragen werde,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger die auf dem Grundstück Rosenstraße 25, 29451 Dannenberg befindliche Viehtränke Marke Lux herauszugeben.
2. Die Beklagte wird verurteilt, ihre Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuches für Lüchow-Dannenberg Band 3, Blatt 104 bezüglich des Flurstückes Nr. 18 - Rosenstraße 25, 29451 Dannenberg - insofern zu erteilen, als nicht die Beklagte, sondern der Kläger Eigentümer dieses Grundstücks ist.

hilfsweise für den Antrag zu 2.

3. Die Beklagte wird verurteilt, das im Grundbuch für Lüchow-Dannenberg Band 3, Blatt 104, Flurstück Nr. 18 – Rosenstraße 25, 29451 Dannenberg – eingetragene Grundstück an den Kläger aufzulassen.

4. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 147,56 € vorgerichtliche Anwaltskosten zu zahlen.

Für den Fall des § 331 Abs. 3 ZPO beantrage ich den Erlass eines Versäumnisurteils.

Begründung:

Der Kläger war als Eigentümer des Grundstückes "Rosenstraße 25" in Dannenberg im Grundbuch für Lüchow-Dannenberg eingetragen. Dabei handelt es sich um ein eingezäuntes Wiesengrundstück, auf dem der Vater des Klägers einst Viehhaltung betrieben hatte.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 03.01.2010 verkaufte der Kläger sein Grundstück an die Beklagte, wobei dort vereinbart wurde, dass die auf dem Grundstück befindliche Viehtränke Marke Lux (Wert: 1.000,00 €) nicht Gegenstand des Kaufes ist und an den Kläger herauszugeben ist. Ferner wurde vereinbart, dass die Auflassung des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises i.H.v. 10.000,00 € am 15.02.2010 erfolgen sollte. Die Besitzeinräumung erfolgte mit sofortiger Wirkung. Dieser Sachverhalt dürfte unstreitig sein.

Beweis im Bestreitensfalle: Vorlage des not. Kaufvertrages

In der Folgezeit verlangte der Kläger mehrfach die Viehtränke von der Beklagten heraus, erst telefonisch, dann per Anwaltsschreiben, weil die Beklagte das Schloss an dem Gatter zur Weide ausgetauscht hatte. Die Beklagte reagierte darauf zunächst nicht.

Anfang Februar meldete sich die Beklagte beim Kläger und wies auf finanzielle Engpässe hin, woraufhin der Kläger der Beklagten die Zahlung des Kaufpreises bis zum 31.03.2010 stundete. Gleichwohl erfolgte am 15.02.2010 formgerecht die Auf-

lassung des Grundstücks an die Beklagte wie im notariellen Vertrag vereinbart, weil die Beklagte dem Kläger glaubhaft versicherte, das Geld bis Ende März 2010 auf jeden Fall zu haben. Hinsichtlich der Herausgabe der Tränke vertröstete die Beklagte den Kläger mit der Erklärung, sie hätte den Schlüssel für das Gatter verloren.

Die Beklagte zahlte den Kaufpreis nicht fristgerecht, so dass ihr der Kläger mit Schreiben vom 16.04.2010 eine letzte Frist bis zum 30.04.2010 setzte.

Beweis im Bestreitensfalle: Vorlage des Schreibens v. 16.04.2010

Nachdem bis zum 03.05.2010 wiederum kein Zahlungseingang zu verzeichnen war, erklärte der Kläger den Widerruf der Auflassung und den Rücktritt vom Kaufvertrag mit Schreiben vom 04.05.2010.

Beweis im Bestreitensfalle: Vorlage des Schreibens v. 04.05.2010

Am 06.05.2010 erfuhr der Kläger aus der Elbe-Jeetzel-Zeitung, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Grundstück seit Dezember 2009 durch eine Änderung des Bebauungsplanes um ein Baugrundstück handelt und somit der Wert nicht 10.000,00 sondern 70.000,00 € beträgt. Daher focht er noch mit Schreiben vom selben Tage den Kaufvertrag und die Auflassungserklärung gegenüber der Beklagten an mit der Begründung, er habe sich über den Wert des Grundstücks und dessen Bebaubarkeit getäuscht.

Beweis im Bestreitensfalle: Vorlage des Schreibens v. 06.05.2010

Bei Abschluss des Kaufvertrages war der Kläger selbstverständlich davon ausgegangen, dass es sich bei dem Grundstück um eine landwirtschaftliche Fläche ohne die Aussicht auf Bebaubarkeit handelt.

Am 19.05.2010 erfolgte die Eintragung der Beklagten im Grundbuch, was jedoch zu Unrecht vorgenommen wurde, da die Beklagte ja nicht gezahlt hatte. Vor diesem Hintergrund ist der Kläger Eigentümer des Grundstücks geblieben, das Grundbuch ist falsch. Außerdem ist die Auflassung wirksam angefochten und damit nichtig.

Sollte das Gericht wider Erwarten anderer Ansicht sein, so wird vorsorglich darauf abgestellt, dass die Beklagte das Eigentum ohne Rechtsgrund erworben hat und daher auf jeden Fall zur Rückübereignung verpflichtet ist.

Die Tränke hat die Beklagte indes immer noch nicht herausgegeben, so dass auch diesbezüglich nunmehr Klage zu erheben ist.

Der Kläger hat den Unterzeichner beauftragt, die vorprozessualen Schreiben gegen die Beklagte bzgl. der Herausgabe der Tränke zu verfassen. Dafür habe ich dem Kläger 147,56 € als 1,3 Geschäftsgebühr nach RVG in Rechnung gestellt. Diesen Betrag hat die Beklagte zu erstatten.

Dr. Scharf, Rechtsanwalt

Carsten Pech, Rechtsanwalt

Hamburg, 10.06.2010

An das
Landgericht
21335 Lüneburg

eingegangen: 11.06.2010

Az.: 5 O 400/10

In dem Rechtsstreit

Porsch ./. Merck

zeige ich an, dass ich die Beklagte vertrete.

1. Der Klageantrag zu 1. wird unter Protest gegen die Kostenlast anerkannt.
2. Im Übrigen wird beantragt, die Klage abzuweisen.

Begründung:

Die Beklagte ist selbstverständlich bereit, die Tränke herauszugeben. Nur hätte es dazu keiner Klage bedurft, denn wie bereits im notariellen Vertrag festgehalten, ist die Beklagte dazu unstreitig die Verpflichtung eingegangen. Der Kläger hätte also einfach nur die Tränke heraus verlangen müssen, dies hat er jedoch nicht getan. Die vom Kläger vorgetragene Aufforderungsschreiben mag es geben, jedoch hat die Beklagte ein solches nie erhalten. Mit allem Nachdruck wird bestritten, dass der Kläger die Beklagte telefonisch zur Herausgabe aufgefordert hat, bzw. sie den Kläger vertröstet hat.

Vor diesem Hintergrund hat die Beklagte keine Veranlassung zur Klage gegeben; der Kläger ist somit kostenpflichtig.

Was die Anträge zu 2. und 3. angeht, so ist die Klage unbegründet. Die Beklagte ist weder zu einer Zustimmung zur Grundbuchberichtigung verpflichtet noch zu einer Rückübereignung.

Das Grundbuch ist richtig. Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstücks, denn die Auflassung ist wirksam, ebenso die Eintragung im Grundbuch. Die Widerrufs-, Rücktritts- und Anfechtungserklärungen sind in diesem Zusammenhang unerheblich.

Ein Rückauflassungsanspruch ist ebenfalls nicht gegeben. Ein Anspruch auf Rückübergabe wegen Rücktritts kommt nicht in Betracht, denn ein Rücktrittsrecht ist bei einer Stundung des Kaufpreises ausgeschlossen. Insofern wird auf den Vortrag des Klägers verwiesen, wonach die Parteien eine Stundung des Kaufpreises vereinbart haben. Auch kommt keine Anfechtung in Betracht, denn der Kläger hat sich lediglich über den Wert des Grundstücks geirrt, ein solcher Irrtum ist jedoch irrelevant. Die Beklagte wird demnächst den Kaufpreis entrichten.

Daher hat der Kläger auch keinen Erstattungsanspruch für die vorgerichtlichen Anwaltskosten, da keine Hauptforderung besteht. Hilfsweise wird bestritten, dass der Kläger die Geschäftsgebühr an seinen Prozessbevollmächtigten überhaupt bezahlt hat, bzw. einen Auftrag erteilt hat, vorgerichtlich tätig zu werden.

Die Klage ist daher abzuweisen.

Pech, Rechtsanwalt

Dr. Scharf
Rechtsanwalt

Hamburg, 20.06.2010

An das
Landgericht
21335 Lüneburg

eingegangen: 22.06.2010

Az.: 5 O 400/10

In dem Rechtsstreit
Porsch ./. Merck

repliziere ich auf die Klageerwiderung wie folgt:

Entgegen der Darstellung der Beklagten hat der Kläger sehr wohl die Beklagte fernmündlich und schriftlich zur Herausgabe der Tränke aufgefordert.

Beweis: Parteivernehmung des Klägers

Daher hat sie die Kosten des Anerkenntnisses zu tragen.

Im Übrigen verkennt die Beklagte die Rechtslage, die Klage ist vollumfänglich begründet.

Im Übrigen hat der Kläger dem Unterzeichner einen Auftrag erteilt, vorprozessual tätig zu werden. Im Übrigen ist der Betrag von 147,56 € vom Kläger an den Unterzeichner gezahlt worden.

Beweis: Parteivernehmung des Klägers

Anwaltliche Versicherung des Unterzeichners, Anlage K1

Dr. Scharf, Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung des Landgerichts

Az.: 5 O 400/10

Lüneburg, 02.07.2010

Gegenwärtig:

Vorsitzender Richter am Landgericht Hase als Einzelrichter

Justizangestellte Fuchs als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle.

In dem Rechtsstreit

Porsch ./. Merck

erschieden bei Aufruf:

1. mit dem Kläger Rechtsanwalt Dr. Scharf,

2. mit der Beklagten Rechtsanwalt Pech.

Zunächst wird in die Güteverhandlung eingetreten, Vergleichsverhandlungen scheiterten. Sodann wird in die mündliche Verhandlung übergegangen.

Der Klägervertreter stellt die Anträge aus der Klageschrift.

Der Beklagtenvertreter stellt den Antrag, die Klage abzuweisen.

Der Beklagtenvertreter widerspricht einer Parteivernehmung des Klägers.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird anberaumt auf

Freitag, den 16.07.2010, 10.30 Uhr, Saal 115.

Hase

Fuchs

Bearbeitervermerk:

1. Die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Vollmachten etc.) sind in Ordnung.
2. Die Anlage K1 hat den angegebenen Inhalt.
3. Die Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Sollten Auflagen, Hinweise oder Beweiserhebungen für erforderlich gehalten werden, ist zu unterstellen, dass diese erfolgt und ergebnislos geblieben sind.