

anwältl.
Handst

KV-Nr.: 2621

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 7 Blatt
und ist vollständig durchnummeriert.

**Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständig-
keit zu überprüfen.**

47877 Willich

Kirchplatz 3

Bankkonto: Sparkasse Krefeld
Konto Nr. 11 66 9
BLZ 320 500 00
Volksbank Willich eG
Konto 157 82 75
BLZ 310 611 08

Ruf: 02156/501090 u. 501099

Fax: 02156/531428

1.
Neues Mandat eintragen:
Sappke Immobilien GmbH
Kleinkollenburgstr. 9
47877 Willich

Datum: 13. Dezember 2001

2.
Vermerk:

Am heutigen Tage erschien nach Terminvereinbarung der Geschäftsführer der Mandantin, Herr Gerbersmann, und legte einen notariellen Kaufvertrag vom 15.08.2001, sowie ein Schreiben der Mandantin an eine Fa. Kiefert-GmbH vom 03.12.2001 bzw. ein Antwortschreiben des Rechtsanwaltes Trimborn vom 10.12.2001 vor.

Herr Gerbersmann erklärte zu diesen Schriftstücken Folgendes:

„ Es ist mir unverständlich, dass der Rechtsanwalt Trimborn unseren Anspruch auf Herausgabe der Mietzahlung für die Räume im Untergeschoss zurückgewiesen hat. Es ist doch offensichtlich, dass die Mieten für Oktober und November uns und nicht mehr der Kiefert-GmbH zustehen.“

Nachdem die Gegenseite also jede Zahlung verweigert, bitte ich Sie, zu unserem vorgenannten Anspruch die Rechtslage und die notwendigen gerichtlichen Schritte zu überprüfen. In diesem Zusammenhang ist für mich auch interessant, welches Gericht überhaupt zuständig ist, da ich an den jeweiligen Terminen gerne selber teilnehmen würde.“

Von den überreichten 3 Schriftstücken wurden Kopien gefertigt und zur Handakte genommen.

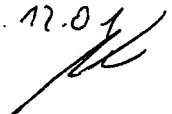
Mit Herrn Gerbersmann wurde ein erneuter Termin für Donnerstag, den 20. Dezember 2001, 17.00 Uhr, vereinbart.

3. Neuen Termin für Donnerstag, 20.12.2001, 17.00 Uhr, eintragen

4. Wiedervorlage sofort

Kriewel

1+3 ed.

13.12.01


Ausfertigung



Verhandelt

zu Willich am 15.08. 20 01

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Viktor Mittelbach

in Willich

erschieden heute:

1.für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma Kiefert-GmbH mit Sitz in Mönchengladbach, Kaldenkirchener Str.78, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mönchengladbach, HRB 5936, deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer Herr Gundolf Kiefert, geb. am 04.11.1942, wohnhaft Kaldenkirchener Str.78, 41063 Mönchengladbach,

- ausgewiesen durch Personalausweis -

2.für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma Sappke Immobilien GmbH mit Sitz in Willich, Kleinkollenburgstr.9, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Krefeld, HRB 2717, deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer Herr Theo Gersmann, wohnhaft Lindenstr.6, 47877 Willich,

- ausgewiesen durch Personalausweis -

Die Erschienenen baten um Beurkundung des folgenden

3

Kaufvertrages

§ 1

Die Kiefert-GmbH (Verkäuferin) ist Eigentümerin des im Grundbuch von Willich-Neersen, Blatt 0846, verzeichneten Grundstücks Rothweg 41, Flur 13, Flurstück 62, Gebäude- und Freifläche, 1.100 qm.

§ 2

Die Verkäuferin verkauft das in § 1 genannte Grundstück an die Sappke Immobilien GmbH (Käuferin).

§ 3

Verkäuferin und Käuferin sind über den Übergang des Eigentums einig. Die Verkäuferin bewilligt und die Käuferin beantragt die Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch.

Die Vertragsparteien weisen den amtierenden Notar an, diese Urkunde dem Grundbuchamt zur Eintragung der Auflassung erst vorzulegen, wenn die Verkäuferin die Bezahlung des gesamten Kaufpreises bestätigt hat.

§ 4

(...)

§ 5

Die Übergabe des Grundstücks erfolgt am 01. Oktober 2001. Gleichzeitig gehen die Gefahr, die Lasten und der Nutzen des Grundstückes mit den Rechten und Pflichten aus den Feuerversicherungsverträgen auf die Käuferin über.

§ 6

Der Kaufpreis beträgt 880.000 DM. Er ist zur Zahlung fällig bis zum 30. September 2001. Maßgeblich ist der Eingang des Betrages bei der Verkäuferin.

(...)

Das Protokoll wurde vom Notar den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

gez. Kiefert

gez. Gerbersmann

gez. Mittelbach, Notar

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein. Sie wird Herrn Theo Gerbersmann als Geschäftsführer der Sappke Immobilien GmbH, Kleinkollenburgstr.9, 47877 Willich, erteilt.

Willich, 15.08.2001




Mittelbach, Notar

- Kopie -



4

Sappke Immobilien GmbH,
Kleinkollenburgstr.9, 47877 Willich

03. Dezember 2001

Fa.
Kiefert-GmbH
Herrn Geschäftsführer Gundolf Kiefert

41063 Mönchengladbach

Kaufvertrag Grundstück Grenzweg 41 in Leopoldshöhe
hier: Mietzahlungen der Firma Bosselt

Sehr geehrter Herr Kiefert,

wie Ihnen bekannt ist, hat die Kiefert-GmbH der Sappke Immobilien GmbH mit notariellem Vertrag vom 15.08.2001 das Grundstück – Bürogebäude – Rothweg 41 in Willich-Neersen zum Preis von 880.000 DM verkauft.

Sie haben, wie sich erst bei Übergabe des Grundstücks herausstellte, am 21. August 2001, d.h. wenige Tage nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages, drei Räume im Untergeschoss des Hauses kurzfristig für Lagerzwecke an eine Firma Bosselt GmbH aus Krefeld vermietet. Sie hatten uns seinerzeit auf Anfrage dazu erklärt, Sie seien davon ausgegangen, dass die Sappke GmbH vor Dezember 2001 ohnehin nicht alle Räume benötige und auch die Eigentumsumschreibung keineswegs vorher stattfinden werde.

Wir haben die Firma Bosselt unverzüglich über den Kaufvertrag informiert und sie nochmals am 26. Oktober 2001, gleich nach Umschreibung des Eigentums, über unseren Eigentumserwerb unterrichtet. Dabei teilte uns die Firma Bosselt mit, dass der Mietvertrag auf drei Monate (vom 1. September bis 30. November 2001) zu einem monatlichen Mietzins von 800 DM fest abgeschlossen worden sei. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung sei die gesamte Miete für drei Monate, also 2.400 DM, sogleich am 03. September 2001 in voller Höhe an die Firma Kiefert gezahlt worden. Zwischenzeitlich ist die Firma Bosselt ausgezogen; sie hat die Untergeschossräume zum 30. November 2001 vollständig freigemacht.

Geschäftsführer:

HRB 2717

Deutsche Bank AG

Tel:021 56/ 19279-0

Theo Gerbersmann

Amtsgericht Krefeld

Viersen

Fax:021 56/ 19279-79

BLZ 314 700 04

Internet:www.sappke.com

Kto 772 54 043

Sie werden nicht in Frage stellen, dass die Mietzahlungen aus dieser unberechtigten Vermietung für die Monate Oktober und November 2001 (nach Übergabe des Grundstücks am 01. Oktober 2001) der Sappke Immobilien GmbH zustehen und deshalb ein Anspruch in Höhe von 1.600 DM besteht. Von den wegen des Fehlens der drei Räume entstandenen Unbequemlichkeiten will ich gar nicht reden.

Mit freundlichen Grüßen

(Theo Gerbersmann)

- Kopie -

Rechtsanwältinnen
und Rechtsanwälte

6
Kuno Trimborn
Welf von Fürstheim
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Peter Runde
Ralf Koberstein
Valeria Goltsch
Dr. Sybille Ermert
Stefanie Eberstein
Oliver Stoteldorf

Anwaltsbüro Trimborn, v.Fürstheim u. Partner, Postfach 10 17 44, 41109 Mönchengladbach

Sappke Immobilien GmbH
Herrn Geschäftsführer Gerbersmann
Kleinkollenburgstr.9

47877 Willich

Lettow-Vorbeck-Str.29
41063 Mönchengladbach
Postfach 10 17 44
41109 Mönchengladbach
Gerichtsfach 111
Telefon: 02161/52983-0
Telefax: 02161/52983-66

I 129/01 Tr/Kra

10.12.2001

Grundstückskauf von Kiefert-GmbH
Hier: Ihr Schreiben vom 03.12.2001

Sehr geehrter Herr Gerbersmann,

wir vertreten die rechtlichen Interessen der Fa. Kiefert-GmbH aus Mönchengladbach.

Der von Ihnen dargelegte Sachverhalt ist uns vom Geschäftsführer unserer Mandantin so geschildert worden, wie Sie ihn vorgetragen haben.

Leider muss ich Ihnen gleichwohl mitteilen, dass ich jedwede Ansprüche Ihrerseits zurückweisen muss.

Ihre Forderung hinsichtlich der gezahlten Miete ist unbegründet. Die Vermietung war keineswegs unberechtigt, da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages das Grundstück noch nicht übergeben und mit einer Eigentumsumschreibung aufgrund der erfahrungsgemäß langen Bearbeitungszeiten beim Grundbuchamt vor Dezember 2001 nicht zu rechnen war. Unsere Mandantin ist zudem davon ausgegangen, dass Sie nicht sofort nach Übergabe sämtliche Räumlichkeiten benötigen würden. Ebenso fehlt es an den Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch.

Mit freundlichen Grüßen



Trimborn, Rechtsanwalt

Vermerk für die Bearbeitung

Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu bearbeiten. Dabei sollen auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens angestellt werden. Begutachtungszeitpunkt ist der 13.12.2001.

Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (z. B. Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen.

Werden Anträge an ein Gericht empfohlen, so sind diese am Ende des Vortrages auszuformulieren.

Die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) sind in Ordnung.

Die Übergangsvorschriften des am 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetzes und des am 01.01.2002 in Kraft getretenen Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes sind nicht zu prüfen. Es ist insoweit davon auszugehen, dass die ab 01.09.2001 bis zum 31.12.2001 geltenden Vorschriften hier anzuwenden sind.

Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag sind ebenfalls nicht zu prüfen.

Willich liegt im Bezirk des Amts- und Landgerichtes Krefeld. Mönchengladbach liegt im Bezirk des Amts- und Landgerichtes Mönchengladbach.

Dem Vortrag liegt die Austauschgabe des Justizministeriums Baden-Württemberg – LJPA -, Nr.3, Frühjahr 2001, zugrunde. Dieser Vermerk erhebt keine Anspruch auf Vollständigkeit und ist keine Musterlösung. Die Hinweise sollen lediglich die Probleme aufzeigen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe als Vortrag auszugeben. Für eine praxisgerechte Bearbeitung ist es nicht erforderlich, dass ein Prüfling alle hier angesprochenen Fragen behandelt.

I. Materiellrechtliches Gutachten

1. Vertraglicher Anspruch (§ 5 des Kaufvertrages i.V.m. § 100 BGB)

Nach § 5 des Kaufvertrages sollte die Übergabe des Grundstücks am 29.09.2001 erfolgen, was auch geschehen ist. Gleichzeitig sind Gefahr, Lasten und Nutzen des Grundstücks auf die Mandantin übergegangen. Gem. § 100 BGB gehören zu den Nutzungen die Früchte der Sache, die nach § 99 III BGB auch die Erträge aus einem Mietverhältnis umfassen (Palandt-Heinrichs⁶⁰, § 99, RdNr.4). Die Mandantin dürfte daher unmittelbar aus Vertrag einen Anspruch auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen in Höhe von 1.600 DM haben.

2. Bereicherungsanspruch

Darüber hinaus dürfte sich ein Bereicherungsanspruch aus § 816 II BGB ergeben, da die Bosselt GmbH (B) die beiden Monatsmieten für Oktober und November 2001 an die Kiefert-GmbH (K) als Nichtberechtigte gezahlt haben dürfte. Die Mandantin ist gem. §§ 578 I, II, 566 I BGB zum Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks, d.h. mit ihrer Eintragung im Grundbuch (s. Palandt-Weidenkaff⁶⁰, zu § 571 a.F., RdNr.7), am 23.10.2001 in den Mietvertrag mit der B eingetreten. Damit sind die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf die Mandantin übergegangen, wozu auch die Vereinnahmung der Mietzahlungen gehört; die K war ab dem genannten Zeitpunkt nicht mehr Gläubigerin der Mietzahlungen und demnach als Nichtberechtigte i.S.d. § 816 II BGB anzusehen.

Aufgrund der vertraglichen Vereinbarung mit der B ist der Mietzins von dieser für die gesamte Vertragsdauer von drei Monaten bereits bei Vertragsbeginn am 03.09.2001, d.h. vor Eigentumsübergang, gezahlt worden. Insoweit handelt es sich um eine zweckgerichtete Vermögensmehrung der K, also eine Leistung im Sinne der Vorschrift.

Diese Leistungsbewirkung dürfte auch gegenüber der Mandantin wirksam sein. Bei einer vereinbarten Vorauszahlung des Mietzinses dürfte es sich um ein Rechtsgeschäft im Sinne der §§ 578 I, II, 566c S.1 BGB handeln (BGHZ 37, 346, 352; Palandt-Weidenkaff⁶⁰, zu § 574 a.F., RdNr.4). Dieses Rechtsgeschäft ist gegenüber dem Grundstückserwerber, d.h. der Mandantin, wenn der Mietzins vertraglich nach Zeitabschnitten bemessen ist (BGH NJW 66, 1703, 1704; BGHZ 137, 106, 111; undeutlich bei Palandt-Weidenkaff⁶⁰, zu § 574 a.F., RdNr.4), in den Zeitgrenzen der §§ 578 I, II, 566c S.1 BGB wirksam. Nach dem Vorbringen der Mandantin hat diese die B am 26.10.2001 über den Eigentumsübergang unterrichtet. Dies hat zur Folge, dass die Vorauszahlung für den Monat Oktober und, da die Kenntnis erst in der zweiten Monatshälfte Oktober erlangt wurde, auch für den Monat November gegenüber der Mandantin wirksam war (s. §§ 578 I, II, 566c S.2 BGB). Die B hat daher mit schuldbefreiender Wirkung an die materiell nicht berechnigte K gezahlt, weshalb § 816 II BGB erfüllt sein dürfte.

Bearbeitungen, die im Hinblick auf die etwas undeutliche Kommentierung bei Palandt-Weidenkaff⁶⁰, zu § 574 a.F., RdNr.4 (in der im übrigen der Inhalt der Entscheidung BGHZ 137, 106 unzutreffend oder zumindest missverständlich wiedergegeben ist), die Anwendung des §§ 578 I, II, 566c S.1 BGB deshalb ablehnen, weil vorliegend die Zahlung eines Einmalbetrages bei Bemessung des Mietzinses nach Zeitabschnitten vereinbart wurde, werden sich damit auseinandersetzen müssen, ob die Zahlung insgesamt über §§ 578 I, II, 566 I BGB der Mandantin gegenüber wirksam ist und dann ebenfalls eine Bereicherung der K für die Monate Oktober und November 2001 eingetreten ist.

Ein Anspruch gem. § 812 I 1 2. Alt BGB (Eingriffskondiktion) wegen Eingriffs in den Zuweisungsgehalt des Besitz- und Nutzungsrechts der Mandantin für die Monate Oktober und November 2001 dürfte nicht gesondert zu prüfen sein, da hierfür § 816 II BGB eine Sondervorschrift darstellen dürfte (insoweit dürfte der Gedanke des Eingriffs in die Forderungszuständigkeit eine eher gewagte Hilfskonstruktion darstellen, s. MüKo-Lieb, § 816, RdNr.55 (steht den Prüflingen nicht zur Verfügung); insoweit sehr undeutlich in Palandt-Thomas⁶⁰, § 812, RdNr.11).

Im Hinblick auf die Kommentierung bei Palandt-Thomas⁶⁰, § 812, RdNr.34 und § 816, RdNr.7, in der die Anwendung des § 816 BGB mit Hinweis auf BGHZ 131, 297 für die Fälle der Vermietung fremder Sachen bzw. der unberechtigten Untervermietung ausgeschlossen wird, könnten die Prüflinge dazu bewogen sein, die Anwendung des § 816 BGB allein aufgrund dieser Kommentierung auszuschließen. Es ist jedoch zu beachten, dass sich der BGH in diesem Fall mit einer Anwendung des § 816 II BGB nicht zu beschäftigen hatte, da dessen Konstellation im Falle unberechtigter Untervermietung von vornherein tatbestandlich nicht vorlag (auch in den Fällen der Vermietung fremder Sachen ist die Leistung des Dritten i. d. R. dem Berechtigten gegenüber unwirksam). Die Anwendung des § 816 II BGB dürfte daher auch nach der genannten Kommentierung in der vorliegenden Fallkonstellation nicht ausgeschlossen sein (demzufolge wird diese Problematik in der Kommentierung auch lediglich unter den Ausführungen zu § 816 I 1 BGB abgehandelt).

3. Schadensersatzanspruch wegen Rechtsmängelhaftung

Der Mandantin dürfte ein Schadensersatzanspruch gem. §§ 434, 440 I, 325 I 2 BGB a.F. nicht zustehen. Insoweit hat die Mandantin – abgesehen von den Unannehmlichkeiten, die mit einer späteren Verfügbarkeit der Räumlichkeiten verbunden gewesen sein könnten – einen konkreten Schaden nicht vorgetragen.

II. Prozessuales Gutachten und Zweckmäßigkeitserwägungen

Im Hinblick auf die bestehenden Erfolgsaussichten dürfte eine Klage vor dem gem. §§ 23 I GVG, 13 ZPO zuständigen Amtsgericht Mönchengladbach zu erwägen sein.

Eine alternative örtliche Zuständigkeit dürfte sich nicht unter Anwendung des § 29 ZPO ergeben (s. Palandt-Heinrichs⁶⁰, § 269, RdNr.16).

Textkontrolle: BGB, ZPO, GVG