

KV-Nr.: 3120

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 10 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.

1

Rechtsanwälte Michalke & Koll.
Postfach 301065 - 53190 Bonn

RA PETER MICHALKE *
RA JENS KUNZE **
RA'IN CRISTIANE RUTHA *
RA'IN KATJA MOEK *
RA HANS-R. BLOME **

*KANZLEI BONN
Adrianstraße 76
53227 Bonn
Telefon 02 28/34 79 96-98
Telefax 02 28/34 79 24
e-mail: RA.Michalke@t-online.de
Fach AG Bonn: 156

**KANZLEI GREIFSWALD
Lange Straße 25
17489 Greifswald
Telefon 0 38 34/2 20 51
Telefax 0 38 34/2 20 52
Aktenzeichen bitte angeben:

Datum: 28.01.2005

1. Neues Mandat eintragen:

Eheleute **Andrea und Thomas Höppner**,
Am Schallenbach 15, 53639 Königswinter-Niederdollendorf,
Tel.: 02223 /26594 oder: 0173/4509378

2. Vermerk:

Nach vorheriger telefonischer Terminabsprache erscheinen o. a. Mandanten heute in den Kanzleiräumen und schildern folgendes Anliegen:

„Wir haben vor einiger Zeit ein Haus gebaut und haben nun jede Menge Ärger mit der Baufirma. Mittlerweile wissen wir nicht mehr so richtig, wie wir vorgehen sollen, weil die Baufirma sich bezüglich unserer Rügen und Anliegen stur stellt, dafür aber hartnäckig den Restkaufpreis von uns fordert.“

Bankverbindung

Sparkasse Bonn
(BLZ 380 500 00) Kto.-Nr. 118 359 967
736

Deutsche Bank 24 Bonn
(BLZ 380 707 24) Kto.-Nr. 6 757 025

Volksbank Rhein-Sieg e.G.
(BLZ 380 601 86) Kto.-Nr. 1 007 760 023

Deutsche Bank 24 Greifswald
(BLZ 130 700 00) Kto.-Nr. 237 474 001

Volksbank Greifswald
(BLZ 130 610 28) Kto.-Nr. 80 042

Postbank Bonn
(BLZ 380 100 53) Kto.-Nr. 856 125

Im Einzelnen geht es um Folgendes:

Nach längerer Suche nach einer Immobilie haben wir uns im Herbst 2003 entschieden, von der A+W Bau GmbH eine noch zu errichtende Doppelhaushälfte nebst Grundstück zu kaufen. Nachdem wir uns für den Kauf entschieden hatten, hat uns die A+W Bau zunächst einen Entwurf des Kaufvertrages übersandt. Es handelt sich dabei um einen Standardtext, den die A+W Bau wohl für alle ihre Objekte benutzt. Jedenfalls haben sämtliche unserer Nachbarn den gleichen Entwurf zugeleitet bekommen. Nur die Personen- und Grundstücksdaten, die naturgemäß unterschiedlich sind, sind individuell eingesetzt worden. Besonders viel anfangen konnten wir damals mit dem Vertragsentwurf nicht, da wir beide keine Juristen sind und sehr vieles doch „fachchinesisch“ ist.

Am 20.10.2003 sind wir jedenfalls zusammen mit einem der Geschäftsführer der A+W Bau GmbH, Herrn Aßmann, zu einem vom Bauträger ausgesuchten Notar nach Dinslaken gefahren. Dort wurde der Kaufvertrag vorgelesen und unterzeichnet. Änderungen zu dem Mustervertrag gab es nicht.

Gut 11 Monate später war das Haus dann soweit fertig. Lediglich an den Außenanlagen mussten noch einige Arbeiten gemacht werden und der zum Haus gehörende Carport fehlte noch. In diesem Zustand haben wir gemeinsam mit dem zuständigen Bauleiter der A+W Bau am 21.09.2004 eine Begehung des Hauses durchgeführt, wobei einzelne, kleinere Mängel notiert worden sind. Anschließend sind uns die Schlüssel übergeben worden. Ende September 2004 sind wir eingezogen.

Mitte Oktober 2004 war dann endgültig alles fertig. Die Außenanlagen waren komplett erstellt, ebenso wie der Carport. Am 15.10.2004 haben wir dann mit dem Bauleiter der A+W Bau eine so genannte „Endabnahme“ durchgeführt. Mängel waren uns zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt. Die zuvor erwähnten kleineren Mängel hatte die A+W Bau zwischenzeitlich beseitigt.

Ziemlich bald mussten wir allerdings feststellen, dass mit dem Carport offensichtlich irgendetwas nicht stimmt. Das Gebälk des Carports verzog sich in zunehmendem Maße und bei Sturm wackelte der gesamte Carport, als wolle er zusammenbrechen. Dies zeigten wir der A+W Bau mit Schreiben vom 27.10.2004 an und baten um Nachbesserung. Eine Reaktion erfolgte jedoch nicht. Stattdessen erreichte uns unter dem 09.11.2004 die Aufforderung, die letzte Kaufpreisrate in Höhe von 14.250,00 € zu zahlen (5 % des Gesamtkaufpreises von 285.000,00 €). Da uns klar war, dass die A+W

Bau erst recht nicht mehr nachbessern würde, wenn sie erst ihr ganzes Geld hat, haben wir lediglich 4.250,00 € überwiesen. Die weiteren 10.000,00 € wollten wir als Druckmittel einbehalten.

Um uns selbst Klarheit über den Mangel am Carport zu verschaffen, haben wir unter dem 01.12.2004 ein Sachverständigengutachten diesbezüglich eingeholt. Der Sachverständige kommt zu dem Schluss, dass an dem Carport konstruktive Mängel vorliegen, insbesondere die Balken zu gering dimensioniert seien. Aus diesem Grund müsse der komplette Carport abgebaut und mit anderem Gebälk wieder aufgebaut werden. Die Kosten hierfür belaufen sich nach der Schätzung des Sachverständigen auf 3.100,00 €. Daraufhin haben wir uns mit Schreiben vom 03.12.2004 erneut an die A+W Bau gewandt und wiederholt Nachbesserung gefordert. Erstmals mit Schreiben vom 16.12.2004 reagierte die A+W Bau hierauf. Sie teilte mit, es läge kein Mangel vor. Das Gutachten des von uns beauftragten Sachverständigen meint die A+W Bau wohl schlicht missachten zu können. Stattdessen behauptet die A+W Bau, es sei nach dem Notarvertrag ein Schiedsgutachten einzuholen. Wir verstehen überhaupt nicht, wie die A+W Bau so unverschämt sein kann, einen offensichtlichen und durch einen Gutachter zudem bestätigten Mangel einfach abzustreiten. Scheinbar verfährt die A+W Bau nach dem Motto: „Dreistigkeit siegt“.

Dazu passt, dass die A+W Bau – anstatt sich um die Nachbesserung unseres Carports zu bemühen – uns jetzt den Gerichtsvollzieher wegen des Restkaufpreises von 10.000,00 € „auf den Hals hetzt“. Jedenfalls hat uns ein Gerichtsvollzieher gestern, also am 27.01.2005, eine wohl so genannte vollstreckbare Ausfertigung des Notarvertrages zugestellt. Der Gerichtsvollzieher meinte, damit könne die A+W Bau bei uns zwangsvollstrecken.

Noch am selben Tag haben wir bei der A+W Bau angerufen und gefordert, die Zwangsvollstreckung zu unterlassen. Der Geschäftsführer Herr Aßmann teilte allerdings nur barsch mit, er denke nicht daran.

Wir wissen momentan weder ein noch aus und bitten Sie, Frau Rechtsanwältin, um Rat, was wir gegen die A+W Bau unternehmen können. Irgendwie muss man eine Zwangsvollstreckung doch verhindern können. Es kann doch nicht sein, dass die A+W Bau den vollen Kaufpreis beitreiben kann, solange die Mängel am Carport fortbestehen.

Es wäre zudem toll, wenn Sie erreichen könnten, dass bis zur Klärung der ganzen Angelegenheit, nicht weiter vollstreckt würde. Wissen Sie, die Nachbarn reden jetzt schon, weil der Gerichtsvollzieher bei uns war.

4

Andererseits sehen wir aber auch nicht ein, nur um des „lieben“ Friedens willen auf unsere Rechte gegenüber der A+W Bau zu verzichten.“

Auf Nachfrage:

„Bezüglich des Carports sind wir weiterhin an einer Nachbesserung durch die A+W Bau interessiert. Wenn wir selbst jemand anderes beauftragen, geht der ganze Ärger möglicherweise wieder von Vorne los.

Zu einem Schiedsgutachten haben wir allerdings wenig Vertrauen. Insbesondere scheint uns dessen Angreifbarkeit im Falle einer Fehlbegutachtung sehr schwierig. Wir sehen uns durch die Schiedsgutachterklausel erheblich benachteiligt gegenüber der Baufirma. Aber Sie wissen ja sicher besser als wir, ob so eine Regelung zulässig ist. Falls irgendwie möglich, würden wir das Schiedsgutachten jedenfalls gerne umgehen und notfalls lieber auf ein vom Gericht beauftragtes Gutachten vertrauen. Deshalb haben wir uns auch zunächst für die Einholung eines Privatgutachtens entschieden gehabt. Das heißt, von dem Auftrag für das Sachverständigengutachten vom 01.12.2004 haben wir die A+W Bau weder zuvor informiert noch haben wir sie in sonstiger Weise beteiligt.“

3. Die Mandanten überreichen folgende Unterlagen:

- Notarieller Grundstückskaufvertrag vom 20.10.2003, Anlage 1
- Schreiben der Mandanten vom 27.10.2004, Anlage 2
- Sachverständigengutachten vom 01.12.2004, Anlage 3
- Schreiben der Mandanten vom 03.12.2004, Anlage 4
- Antwort der A+W Bau GmbH vom 16.12.2004, Anlage 5

Mit den Mandanten wird so verblieben, dass zunächst die Sach- und Rechtslage umfassend geprüft wird. In einem Telefonat am Montag, 31.01.2005, soll das weitere Vorgehen dann abschließend besprochen werden.


(Moek, RA'in)

Von einem Abdruck der Anlagen 2 und 3 wurde abgesehen.

5



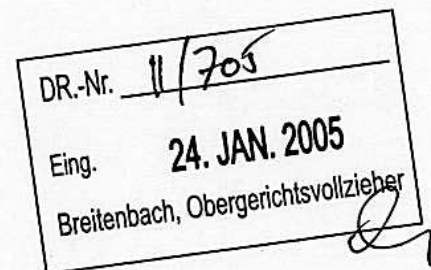
Verhandelt

zu Dinslaken am 20.10.2003

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Winfried Hennrichs
in Dinslaken

erschienen heute:



1. Herr Karl-Heinz Aßmann, Bauingenieur, Im Bremerkamp 21, 46536 Dinslaken,
– von Person bekannt –,
hier handelnd als allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer der **A+W Bau GmbH**, Luisenstraße 116, 46537 Dinslaken,

– die Gesellschaft nachstehend „Verkäuferin“ genannt –
2. Frau Andrea Höppner, geborene Kramer, * 04.06.1970, wohnhaft An der Elisabeth-
kirche 11, 53113 Bonn, ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

Herr Thomas Höppner, * 21.11.1968, wohnhaft An der Elisabethkirche 11, 53113
Bonn, ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

– nachstehend Käufer genannt – .

K a u f v e r t r a g
über ein Wohnhaus mit Bauverpflichtung
(Bauträgervertrag)

§ 1 Grundbuchbestand

[...]

§ 2 Verkauf / Kauf

Die Verkäuferin verkauft an die Käufer das Grundstück Gemarkung Niederdollendorf, Flur 15, Flurstück 822, – Plan Nr. 31 – . Gegenstand dieses Verkaufs ist auch die auf diesem Grundstück von der Verkäuferin schlüsselfertig zu errichtende Doppelhaushälfte mit Carport (Haustyp III.).

[...]

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 285.000,00 € (zweihundertfünfundachtzigtausend Euro).

[...]

§ 4 Kaufpreisfälligkeit

(1) [...]

(2) Der Kaufpreis ist alsdann nach Baufortschritt des Hauses in folgenden Teilbeträgen zu zahlen:

a) 30% nach Baubeginn

[...]

g) 5% nach vollständiger Fertigstellung einschließlich Außenanlagen.

(3) [...]

- (4) Die Käufer unterwerfen sich der Verkäuferin gegenüber wegen ihrer Verpflichtung, jede der vereinbarten Kaufpreistraten nach Erreichen des entsprechenden Baufortschritts zu zahlen, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde mit der Maßgabe, dass das Erreichen des entsprechenden Bautenstandes durch eine Baufortschrittsbescheinigung nachgewiesen ist, oder aber eine entsprechende Abnahme durch die Käufer stattgefunden hat. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden, auch kein Verzicht auf den Nachweis der übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen. [...]

§ 5 Übergabe und Gewährleistung

(1) [...]

(2) [...]

- (3) Bei allen Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich Baufortschritt, Baumängeln, Restarbeiten, sonstigen bautechnischen Fragen ist das Gutachten eines für die jeweils strittige Frage zuständigen Sachverständigen einzuholen. Einigen sich die Beteiligten nicht auf die Person des Gutachters, so ist dieser auf Antrag eines der Beteiligten von der IHK Köln zu benennen.

Die Kosten des Gutachters tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem sie jeweils mit ihrer Ansicht unterliegen. Auch dies soll der Gutachter vorschlagen.

Die Feststellungen des Gutachtens erkennen die Beteiligten als verbindlich an.

(4) [...]

- (5) Die Verkäuferin haftet für ihre Leistungen und für Sachmängel des Bauwerks nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB.

[...]

Von einem Abdruck des übrigen Inhalts der notariellen Urkunde wurde abgesehen.

Zweitschritt

03.12.2004

A+W Bau GmbH
Luisenstraße 116

46537 Dinslaken

Unsere Doppelhaushälfte Am Schallenberg 15

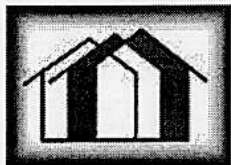
Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits mit Schreiben vom 27.10.2004 hatten wir Ihnen angezeigt, dass der zu o. a. Objekt gehörende Carport Mängel aufweist. Insbesondere hatten wir darauf hingewiesen, dass sich das Gebälk des Carports durchbiegt und bei Wind knarrt. Unsere Bitte um Nachbesserung blieb von Ihnen unbeachtet.

Um uns Klarheit zu verschaffen, haben wir zwischenzeitlich ein Sachverständigen-gutachten eingeholt. Der Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass schwere konstruktive Mängel vorliegen: Die Balken sind zu gering dimensioniert. Aus diesem Grund muss der gesamte Carport abgebaut und mit stärkerem Gebälk wieder aufgebaut werden. Näheres können Sie dem Sachverständigengutachten vom 01.12.2004 entnehmen, das wir beifügen.

Nachdem nun eindeutig feststeht, dass der Carport mangelhaft ist, fordern wir Sie erneut zur Nachbesserung auf.

Mit freundlichem Gruß



A+W Bau GmbH

Anlage 5

9

A+W Bau GmbH, Luisenstraße 116, 46537 Dinslaken, Tel.: 0 20 64 / 35 57 94, Fax : 0 20 64 / 35 57 95

Eheleute

Andrea und Thomas Höppner
Am Schallenberg 15

53639 Königswinter

Betreff

BV Am Schallenberg 15

Bezug

Ihr Schreiben vom
03.12.2004

Datum

16.12.2004

Sehr geehrte Familie Höppner,

bezüglich Ihrer o. a. Reklamation weisen wir auf Folgendes hin:

Das von Ihnen eingeholte Sachverständigengutachten vom 01.12.2004 ist für uns in keiner Form verbindlich. Vielmehr sieht der Kaufvertrag ausdrücklich die Einholung eines Schiedsgutachtens vor. Nur dieses erlangt Verbindlichkeit. Einen Mangel am Carport können wir derzeit nicht erkennen. Das Gebälk wurde serienmäßig bei allen Häusern in der Dimensionierung verwendet, wie es bei Ihrem Haus geschehen ist. Außer Ihnen hat aber bislang niemand die Konstruktion des Carports gerügt. Im Übrigen beziehen wir den Carport als Komplettsatz, der vom Hersteller genau mit dem bei Ihnen verwendeten Gebälk angeboten wird. Insofern müssen wir Ihre Beanstandung zurückweisen. Es steht Ihnen aber selbstverständlich frei, auf dem im Kaufvertrag vorgesehenen Schiedsgutachten zu bestehen. Kontaktieren Sie in diesem Falle bitte Herrn Aßmann bezüglich der Einigung auf einen Sachverständigen.

Mit freundlichem Gruß

i.V. Weller

I.

Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu bearbeiten. Dabei sollen auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens angestellt werden. Zeitpunkt der Begutachtung ist der 31.01.2005.

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.

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

II.

Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sind nicht zu prüfen, insbesondere ist davon auszugehen, dass die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in § 4 Abs. 4 der notariellen Urkunde wirksam ist.

Dinslaken verfügt über ein Amtsgericht und liegt im Bezirk des Landgerichts Duisburg. Königswinter-Nierdollendorf gehört zum Bezirk des Amtsgerichts Königswinter und des Landgerichts Bonn.

Dem Vortrag liegt die Akte LG Köln, 3 O 598/98 zugrunde.

Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe für einen Aktenvortrag auszugeben.

A. Materiell-rechtliches Gutachten

Um dem Anliegen der Mandanten gerecht zu werden, dürfte zum einen zu prüfen sein, ob den Mandanten ein Nachbesserungsanspruch bezüglich des Mangels am Carport zusteht. Zum anderen dürfte zu erörtern sein, ob und ggf. welche Konsequenzen hieraus für den Restkaufpreisanspruch und die weitere Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 20.10.2003 zu ziehen sind.

Ein Nachbesserungsanspruch der Mandanten dürfte sich aus §§ 635, 634 Nr. 1, 633 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 BGB ergeben. Denn nach dem Sachverständigengutachten vom 01.12.2004 dürfte davon auszugehen sein, dass der Carport nicht die übliche und damit die geschuldete Beschaffenheit hat. Auch dürfte insoweit Werkvertragsrecht anwendbar sein.

Grundsätzlich handelt es sich bei einem Bauträgervertrag um einen Vertrag eigener Art, der kaufvertragliche Elemente (Grundstückserwerb), werkvertragliche Elemente (Errichtung des Einfamilienhauses), sowie gegebenenfalls Bestandteile aus Auftrag und Geschäftsbesorgung enthält (Palandt – Sprau, BGB, 64. Aufl. 2005, Vor § 631 Rn. 19, Stichwort: „Bauträger“ mit Verweis auf § 675 Rn. 14). Sämtliche Fragen in Zusammenhang mit Mängeln am Bauwerk bestimmen sich aber nach Werkvertragsrecht (Palandt – Sprau, a.a.O., § 675 Rn. 14 unter Verweis auf Vor § 633 Rn. 3). Dies entspricht dem Grundsatz, dass bei gemischten Verträgen in Form des Kombinationsvertrages, d. h. die Hauptleistung umfasst mehrere verschiedene Vertragstypen (vgl. Palandt – Heinrichs, a.a.O. Vor § 311 Rn. 21), die den jeweiligen Vertragsteil betreffenden Normen anzuwenden sind.

Insofern dürfte den Mandanten nicht nur ein Nachbesserungsanspruch sondern darüber hinaus ein Leistungsverweigerungsrecht gem. § 641 Abs. 3 BGB i. V. m. § 320 Abs. 1 BGB zustehen. Danach kann der Besteller die fällige Vergütung zurückbehalten, wenn ein Anspruch auf Mangelbeseitigung besteht, und zwar mindestens in Höhe des Dreifachen der für die Mangelbeseitigung erforderlichen Kosten. Dementsprechend dürften die Mandanten berechtigt sein, insgesamt 9.300,00 € einzubehalten.

Eine gerichtliche Geltendmachung dieser Ansprüche dürfte ohne Weiteres möglich sein, auch ohne vorherige Einholung eines Schiedsgutachtens gem. § 5 Abs. 3 des notariellen Kaufvertrages. Denn die Schiedsgutachterklausel dürfte wegen eines Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam sein.

Mit der Schiedsgutachterklausel dürfte so weit von der gesetzlichen Regelung abgewichen werden, dass unter Berücksichtigung der typischen Interessenlage bei dem Erwerb eines Eigenheims von einer unangemessenen Benachteiligung des Käufers auszugehen ist. Grundsätzlich sind Schiedsgutachterklauseln zwar nicht unzulässig. Vielmehr können sie im Einzelfall überaus sinnvoll sein. Es müssen aber bestimmte Mindestanforderungen erfüllt sein (Anfechtungsmöglichkeit bei evidenter Unrichtigkeit des Gutachtens, Gewährleistung rechtlichen Gehörs) und es muss sicher gestellt sein, dass die Nachteile aus einem eventuell unrichtigen Gutachten den Kunden nicht unverhältnismäßig belasten (vgl. Palandt – Heinrichs, a.a.O., § 307 Rn. 144, Stichwort: Schiedsgutachten). Eine unverhältnismäßige Belastung wird in der Regel aber dann vorliegen, wenn – wie im hiesigen Fall – über Mängel bei Häusern durch ein Schiedsgutachten entschieden werden soll (Palandt – Heinrichs, a.a.O., § 307 Rn. 144, Stichwort: Schiedsgutachten, unter Hinweis auf BGHZ 115, 331 = NJW 1992, 433 ff.).

Begründet wird diese Auffassung vornehmlich mit den eingeschränkten Möglichkeiten, Einwendungen gegen das Schiedsgutachten zu erheben, und damit mit dessen faktischer Unangreifbarkeit, wodurch ein unangemessenes Risiko für den Kunden entsteht. Es dürfte nämlich zu berücksichtigen sein, dass – je nach Art des Mangels – erhebliche finanzielle Folgen mit den Feststellungen des Schiedsgutachters einhergehen, die für den Erwerber eines Eigenheims zu einer nicht mehr tragbaren (finanziellen) Belastung werden können. Zudem ist die Abwicklung eines Bauvorhabens bereits in tatsächlich-technischer Hinsicht so komplex, dass der Kunde, der regelmäßig Laie ist, die Risiken kaum überblicken und einschätzen kann (BGH NJW 1992, 433 / 434f. – steht den Prüflingen nicht zur Verfügung).

B. Prozessuales Gutachten / Zweckmäßigkeitserwägungen

Soweit den Mandanten nach der hier vertretenen Auffassung ein Zurückbehaltungsrecht an dem Restkaufpreis in Höhe von 9.300,00 € zusteht, dürfte zu einer Vollstreckungsgegenklage gem. § 767 Abs. 1 ZPO zu raten sein. Die verbleibenden 700,00 € hingegen sollten so schnell wie möglich an die A+W Bau GmbH gezahlt werden.

Das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis für eine Vollstreckungsgegenklage dürfte vorhanden sein, nachdem den Mandanten eine vollstreckbare Ausfertigung des Kaufvertrages vom 20.10.2003 zugestellt worden ist. Auch dürfte die Vollstreckungsgegenklage begründet sein, da das Zurückbehaltungsrecht der Mandanten gem. § 641 Abs. 3 BGB eine materiell-rechtliche, nicht präkludierte Einwendung gegen den titulierten Kaufpreisanspruch darstellen dürfte (vgl. Thomas / Putzo – Putzo, a.a.O., § 767 Rn. 20a a. E.).

Die Vollstreckungsgegenklage dürfte beim Landgericht Bonn zu erheben sein, §§ 797 Abs. 5, 802, 13 ZPO, § 71 Abs. 1 GVG i. V. m. § 23 Nr. 1 GVG. Der Antrag dürfte dahingehend zu formulieren sein, dass die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 20.10.2003 nur Zug um Zug gegen Herstellung eines mangelfreien Carport zulässig ist (vgl. Thomas / Putzo – Putzo, a.a.O., § 767 Rn. 20a a. E.).

Wegen der unmittelbar drohenden Zwangsvollstreckung dürfte zudem ein Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gem. § 769 Abs. 1 ZPO geboten sein.