

Klausuren für das 2. Examen

A 124 Aktenauszug

Wehler ./ Bels



ALPMANN SCHMIDT

15.03.2010 Christoph Brede

Werner Kluge
Rechtsanwalt

Duisburg, den 12.08.2009

Vermerk:

In der heutigen Sprechstunde erscheint Herr Rainer Wehler, Beiersdorfer Straße 210, 47065 Duisburg (Tel. 0203/347122).

Herr Wehler schildert folgenden Sachverhalt:

Er hat mit Kaufvertrag vom 15.05.2008 von Herrn Alfred Blum das Grundstück Konstantinstraße 30 in Duisburg gekauft. Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet III a (Ruhort) der Stadt Duisburg. Auf dem Grundstück befindet sich ein von Herrn Blum errichtetes Gebäude mit einer Kfz-Werkstatt und einem Büroraum im Erdgeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss. Die Werkstatt Räume mit Büro haben eine Größe von etwa 400 qm, die Wohnräume von etwa 120 qm. Der Kaufpreis hat 280.000 € betragen.

Herr Blum hat das Grundstück deshalb verkauft, weil er seinen Gewerbebetrieb zur Straße Am Hafen 20, 47179 Duisburg verlegt hat, weil er dort die Möglichkeit hatte, den Betrieb erheblich zu vergrößern.

Herr Wehler hat das Grundstück gekauft, damit sein Sohn Michael Wehler, der gerade die Kfz-Meisterprüfung machte, sich dort selbstständig machen konnte, was inzwischen auch geschehen ist. In die Wohnung wollte Herr Wehler, der städtischer Angestellter ist, selbst mit seiner Familie einziehen. Sein Sohn kann die Wohnung nicht nutzen, da er im Hause seiner Schwiegereltern wohnt, die von seiner Ehefrau versorgt werden müssen.

Seine Absicht, selbst in die Wohnung einzuziehen, obwohl sein Sohn die Werkstatt betreiben sollte, hat Herr Wehler Herrn Blum anlässlich der Besichtigung der Wohnung in Gegenwart der Ehefrau des Mandanten, Charlotte Wehler, mitgeteilt. Herr Blum soll dabei der Vorzüge der Wohnung gegenüber Frau Wehler, insbesondere die der geräumigen Küche, hervorgehoben haben, hat später allerdings bestritten, von den Absichten des Mandanten Kenntnis gehabt zu haben.

Nach seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch nahm Herr Wehler in der Wohnung Umbauten vor. Deswegen erschien ein Beamter des Bauordnungsamtes. Als in dem Gespräch die Rede darauf kam, dass Herr Wehler in die Wohnung einziehen wolle, erklärte der Beamte, dass Herr Wehler dies nicht dürfe, da die Wohnung nach dem Bebauungsplan für das Gewerbegebiet III a nur von dem Betriebsinhaber oder von Aufsichtspersonen bewohnt werden dürfe. Dies hat das Bauordnungsamt auch mit Schreiben vom 11.07.2008 bestätigt.

Herr Wehler kann daher nicht, wie beabsichtigt, die Wohnung selbst nutzen. Er hat insoweit den Verkäufer Blum noch im August 2008 wegen einer Minderung in Anspruch genommen. Das Landgericht Duisburg hat ihm in einem am 18.05.2009 ergangenen Urteil – 4 O 359/08 – trotz des vertraglichen Gewährleistungsausschlusses aufgrund der Aussage seiner Ehefrau einen Betrag von 7.000 € zugesprochen. Zu diesem Betrag ist das Landgericht gekommen, weil die Gewerberäume etwa dreimal so groß sind wie die Wohnung, sodass auf die Wohnung ein anteiliger Kaufpreis von etwa 70.000 € entfalle. Nach Auffassung des Landgerichts sei eine Minderung von 10% angemessen. Beim Landgericht Duisburg war Herr Wehler von dem inzwischen verstorbenen Rechtsanwalt Franz Benning vertreten worden.

Das Urteil ist inzwischen rechtskräftig geworden. Eine Vollstreckung gegen den Verkäufer Blum hat sich allerdings als aussichtslos herausgestellt, da dieser sich wohl mit der Erweiterung der Werkstatt übernommen hat und inzwischen insolvent ist.

Herr Blum hat allerdings Anfang des Jahres 2009 noch seinen Betrieb an den Kfz-Meister Jochen Bels veräußert. Das hat Herr Wehler allerdings erst jetzt, Anfang August 2009, erfahren. Herr Wehler hat deshalb Herrn Bels mit Schreiben vom 03.08.2009 aufgefordert, ebenfalls für den Schaden zu haften. Dies hat Herr Bels aber mit Schreiben vom 07.08.2009 abgelehnt.

Herr Wehler bittet um Beratung, ob die 7.000 € mit Erfolgsaussicht auch gegen Herrn Bels geltend gemacht werden können. Dies solle – wenn möglich – ohne neues Gerichtsverfahren geschehen. Einen neuen Prozess möchte Herr Wehler nur führen, wenn der Erfolg sehr sicher ist, da er schon die Kosten des gesamten Verfahrens gegen Herrn Blum hat tragen müssen.

Auf Nachfrage: Mit einem Betrag von 7.000 € ist Herr Wehler zufrieden, auch wenn rechtlich ggf. sogar mehr zu erzielen wäre.

Wir sind so verblieben, dass ich zunächst das Handelsregister einsehen und die Rechtslage prüfen werde. Herrn Wehler werde ich sodann schriftlich über das zweckmäßige weitere Vorgehen unterrichten.

gez. Kluge, Rechtsanwalt

Anlagen zum Aktenvermerk vom 12.08.2009:

1. Auszug des Kaufvertrags vom 15.05.2008

Ur.-Nr. 452/2008

Verhandelt
Zu Duisburg am 15. Mai 2008
Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
Richard Anten
mit dem Amtssitz in Duisburg
erschieden heute:

1. Herr Rainer Wehler, Beiersdorfer Straße 210, 47065 Duisburg, geboren am 3. November 1945,
im Folgenden „Verkäufer“ genannt,

und

2. Herr Alfred Blum, Bergische Straße 75, 47279 Duisburg (etc.),
im Folgenden „Käufer“ genannt.

Die Erschienen baten um Beurkundung des folgenden

Grundstücksaufvertrags mit Auflassung.

§ 1 Grundbuch- und Sachstand

[...]

§ 2 Veräußerung

Der Verkäufer verkauft das in § 1 bezeichnete Vertragsobjekt mit allen Rechten an den Käufer zum Eigentum.



[...]

§ 4 [Kaufpreis; Zahlungsabwicklung]

Der Kaufpreis beträgt 280.000,- Euro (zweihundertundachtzigtausend).

[...]

§ 8 Sachmängel

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder die eines Erfüllungsgehilfen gleich.

[...]

gez. Wehler

gez. Blum

gez. Anten, Notar

2. Urteil des LG Duisburg vom 18.05.2009 - 4 O 359/08

Landgericht Duisburg

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Rainer Wehler, Beiersdorfer Straße 210, 47065 Duisburg,

Klägers,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Franz Benning, Duisburg

g e g e n

Alfred Blum, Bergische Straße 75, 47279 Duisburg,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Fritz Schaumann, Duisburg

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 18.05.2009 durch den Richter am Landgericht Dr. Meckenstock für R e c h t erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 7.000,- € zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

[Tatbestand und Entscheidungsgründe entfernt]

Dr. Meckenstock, Richter am Landgericht

3. Schreiben der Stadt Duisburg vom 11.07.2008:**Stadt Duisburg
Bauordnungsamt**

Duisburg, den 11.07.2008

Herrn
Rainer Wehler
Beiersdorfer Straße 210
47065 Duisburg

Sehr geehrter Herr Wehler,

auf Ihre Anfrage bestätigen wir Ihnen, dass das Grundstück Konstantinstraße 30 im Gewerbegebiet III a (Ruhrort) der Stadt Duisburg liegt. Gemäß dem Bebauungsplan für dieses Gewerbegebiet i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dürfen Wohnungen, die sich in diesem Gewerbegebiet befinden, nur von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden.

Sollten andere Personen in die Wohnung des Grundstücks Konstantinstraße 30 einziehen, müssen Sie mit entsprechenden ordnungsbehördlichen Maßnahmen rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lammertal, Stadtamtman

4. Schreiben des Herrn Wehler vom 03.08.2009:**Rainer Wehler**

47065 Duisburg, den 03.08.2009

Herrn
Kfz-Meister Jochen Bels
Am Hafen 20
47179 Duisburg

Sehr geehrter Herr Bels,

wie ich erfahren habe, haben Sie vor einiger Zeit die Kfz-Werkstatt des Herrn Blum übernommen.

Ich habe von Herrn Blum dessen früheres Werkstattgebäude Konstantinstraße 30 in Duisburg gekauft. Ich hatte bei dem Kauf die Absicht, mit meiner Familie in die über den Gewerberäumen liegende Wohnung einzuziehen. Dies ist nach einer Auskunft des Bauordnungsamts jedoch nicht zulässig, weil nach dem Bebauungsplan für das dortige Gewerbegebiet III a in Wohnungen auf dem Gewerbegebiet nur Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen wohnen dürfen. Dies trifft auf mich nicht zu, weil mein Sohn die Kfz-Werkstatt betreibt und ich in dem Betrieb nicht tätig bin.

Ich mache deshalb Herrn Blum für den entstandenen Schaden verantwortlich und habe gegen ihn auch bereits Klage erhoben und ein entsprechendes Urteil erwirkt.

Als Nachfolger im Betrieb des Herrn Blum haben aber auch Sie für den mir entstandenen Schaden zu haften. Ich fordere Sie daher zur Erklärung auf, dass Sie dazu bereit sind. Sollte ich von Ihnen keine entsprechende Zusage erhalten, werde ich anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wehler

**5. Schreiben des Herrn Bels vom 07.08.2009:****Kfz-Werkstatt Alfred Blum e.K.**
Inhaber: Kfz-Meister Jochen Bels47179 Duisburg, den 07.08.2009
Am Hafen 20Herrn
Rainer Wehler
Beiersdorfer Straße 210
47065 Duisburg

Sehr geehrter Herr Wehler,

auf Ihr Schreiben vom 03.08.2009 kann ich Ihnen nur mitteilen, dass ich keine Veranlassung sehe, irgendwelche Ersatzleistungen an Sie zu erbringen.

Es trifft zwar zu, dass ich die Kfz-Werkstatt von Herrn Blum übernommen habe. Herr Blum hat mir aber ausdrücklich zugesagt, dass ich für frühere Schulden aus dem Betrieb nicht aufzukommen brauche.

Mit freundlichem Gruß

gez. Bels

Werner Kluge
Rechtsanwalt

Duisburg, den 17.08.2009

Aktenvermerk: Ich habe heute das Handelsregister betreffend Firma Alfred Blum – Inhaber: Kfz-Meister Jochen Bels – eingesehen (HRA 3466 AG Duisburg). Die am 09.01.2009 eingetragene Firmenbezeichnung hat den Wortlaut, wie im Schreiben von Herrn Bels vom 07.08.2009 angegeben. Im Zusammenhang mit der Übertragung der Firma auf Herrn Bels ist ein Haftungsausschluss für frühere Geschäftsverbindlichkeiten nicht eingetragen.

gez. Kluge, Rechtsanwalt

Vermerk für die Bearbeiterin/den Bearbeiter:

Es ist ein Gutachten über die Erfolgsaussichten eines Vorgehens gegen Herrn Bels zu erstatten.

Ferner ist auszuführen, welches Vorgehen Herrn Wehler anzuraten ist.

Je nach dem Ergebnis der Begutachtung ist ein Klageentwurf anzufertigen oder ein Schreiben an Herrn Wehler, in dem begründet wird, weshalb von einer Klage abgeraten oder zu einem anderweitigen Vorgehen geraten wird.

Für Duisburg zuständige Gerichte sind: Amtsgericht bzw. Landgericht Duisburg.

Es ist davon auszugehen, dass die Veräußerung des Betriebs an Herrn Bels nach den Regeln des AnfG nicht zu beanstanden ist.
