

1

Geschäftsnummer: 3 0 344/18

Landgericht Halle

Urteil

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

Sonderposten 24 GmbH, v. d. d.  
Geschäftsführerin Anke Reiter,  
Lindenstraße 1, 06333 Hettstedt,

- Klägerin -

Prozessher: Rechtsanwältin Dr.  
Marin Schmidt und Partner,  
Markt 2, 06333 Hettstedt

gegen

Hettstedter Immobilien GmbH,  
v. d. d. Geschäftsführer Karsten  
Maison, Am Burggraben 4,

06333 Hettstedt

- Beilage -

Prozesshelfer: Rechtsanwältin Dr.  
Sabine Hansen, Am Rindengut  
1, 06333 Hettstedt

hat das Landgericht Halle,  
3. Zivilkammer, durch  
den Richter am Landgericht  
~~Dr.~~ Kolt als Einzelrichter  
aufgrund der mündlichen  
Verhandlung vom 13.03.2018  
für Recht erkannt:

1. Die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Aachen vom 22. März 2017 zur Geschäftsnummer 17-8332277-0-3 wird für unzulässig erklärt.
2. Die Beschlage wird verwendet, die vollstreckbare Ausfertigung des in Ziff. 1 genannten Vollstreckungsbescheides an die Klägerin herauszugeben.
3. Die Kosten des Verfahrens hat die Beschlage zu tragen.
4. [vorläufige Vollstreckbarkeit erlassen]
- ~~5. Der Streitwert wird auf 7.500 € festgesetzt.~~
5. [Streitwert nicht festsetzen]

# Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen die Zwangsversteigerung aus einem Vollstreckungsbescheid, den die Beklagte im Zusammenhang mit offenen Mietforderungen erwirkt hatte.

Die Klägerin mietet seit dem ~~28.02.2002~~ 01. März ~~2002~~ 2002 eine Verkaufshalle in der Eiselenersstraße 54 in Hebstadt, wobei ~~eine Miete von~~ jeweils ~~brutto~~ eine Miete von 1.000€, eine Betriebskostenvorauszahlung von 500€ und eine Nebenkosten für eine Wärmelichtanlage von 100€ pro Monat vereinbart war, von den Beklagten.



Als Rechnungsjahr  
~~es~~ für die Gewerbesteuer  
 von vorrangig das  
 Kalenderjahr vereinbart,  
 wobei keine Rechnungs-  
 zeit aufgenommen wurde.  
 Die Gewerbesteuerabrechnung  
 erfolgt regelmäßig im  
 November oder Dezember  
 des Folgejahres.

(für 2016 keine Miete  
 Beh. keine Miete) keine SE auf 5.9

Während die Klägerin  
 die Miete und die Betriebs-  
 kosten für Januar bis  
 September 2016 noch  
 einrichtete, zahlte sie  
 ab Januar ~~20~~ Oktober 2016  
~~2016 keine Miete~~ um nicht  
 mehr.

Die Belage zwischen für die  
 offenen Beträge ist v 6.400€

für Oktober 2016 bis  
 Januar 2017 beim  
 AG Aschersleben einen  
 Vollstreckungsbescheid vom  
 22. März 2017, in welchem  
 ebenfalls Zinsen i.H.v. 200 €  
 und Kosten i.H.v. 300 €  
 tituliert werden, wonach  
 sich der Vollstreckungs-  
 bescheid auf insgesamt  
 7.500 € beläuft.

Der Bescheid wurde der  
~~Beklagte~~ Klägerin am ~~24.03.~~  
 24. März 2017 zugestellt,  
 die Einspruchsfrist lief  
 mit dem 07. 04. 2017  
 ab und die ~~die~~ Beklagte  
 beantragte ~~keine~~ einen  
 Pfändungs- und Überweisungs-  
 beschluss.

Rechtsausführung

Am 27. März 2017  
erfolgte ein ~~Flughafen~~ Treffen  
zwischen den Parteien,  
im dessen Anschluss die  
Beschlage der Klägerin eine  
E-Mail mit der Bitte  
der Bestätigung einer  
~~ab~~ folgenden Vereinbarung  
sendete, wonach Inanspruchnahme  
der Beschlagen gegen die  
Klägerin in Höhe von 15.000€  
~~bestehen~~ bestehen, diese  
in zwei Raten zu begleichen  
sollte und das Miet-  
verhältnis am 31.03.2017  
enden sollte.

Die Befriedigung der 15.000€  
umfasst die ~~erhöhte~~  
Hauptforderung über 6.400€,  
die ausstehende Miete für  
Februar und März 2017



iHv 3200€, Kosten für die Beseitigung von Schäden an den Eingangstür iHv 3500€ sowie Zinsen und Kosten iHv insgesamt 2000€, wobei 1100€ ~~zuletzt~~ ~~waren~~ im Titel anhalten ~~Sach.~~ Raten

Die Klägerin antwortete am 28. März 2017 per E-Mail, dass sie bestreite, was besprochen wurde.

Für die ~~den~~ die weiteren Details und den Wortlaut der E-Mail wird gem. § 313 Nr. 2 ZPO auf die Anlage B1 Bezug genommen.

Am 31.03.2017  
nimmt die Klägerin die  
Mitsache ~~Verantwortung~~ ~~über~~ } →

Die Klägerin überreicht am 30. April 2017 6.500€ mit dem Betreff "laut Vereinbarung" an die



Belege sowie am  
 14. Juni 2017 und am  
 7. Juli 2017 je 500€.

Eine Berechnung über  
 die Betriebskosten für  
 2016 erfolgte noch nicht,  
 da die Belege Personal-  
 Probleme in Folge der  
 Kündigung zweier Mitarbeiter  
 hat.

Darlegungs- und Beweis-  
 last  
 auf dem: nicht doppelt  
 statt stellen

Rechtsansicht

Die Klägerin behauptet,  
 die Tür der Ursache  
 nicht durch ihre Mitarbeiter  
 beschädigt zu haben.  
 Zudem, so sei am 27. des März  
 2017 keine Einigung  
 erzielt worden. Auch habe  
 Sie mit der E-Mail lediglich  
 den Gesprächsinhalt  
 heranzuholen wollen.

Die Klägerin beantragt:

1. Die Zwangs vollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Braunschweig vom 22. März 2017 zur Geschäftsnummer 17-833 2277-0-3 wird für unzulässig erklärt.

2. Die Beflagte wird verurteilt, die vollstreckbare Ausfertigung des o.g. Vollstreckungsbescheids ~~zu~~ an die Klägerin herauszugeben.

Die Beflagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

~~See behauptet~~

S.O. U-Notizen

Die Beklagte behauptet,  
am 27. März 2017 sei  
eine der E-Mail entsprechende  
Einigung erzielt worden.  
Zudem hätten sämtliche  
Überweisungen der Klägerin  
den Verwendungszweck  
"laut Vereinbarung" gehabt.

U-Notizen

Die Klägerin hat für den  
Fall, dass das Gericht die  
Klage für ~~unbe~~ (adverse)  
für unbegründet halten sollte,  
die hilfsweise Befreiung  
mit einem Rückforderungsanspruch  
bezgl. der Betriebskosten für  
Januar bis September 2016  
i.H.v. 4500€ erklärt.

Autorisierung GF



## Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

1. Die Klage ist zulässig.

1. Die Klage ist hinsichtlich des Antrags zu 1. im Wege der Vollstreckungsabwehrklage gem. §§ 767, 736 III ZPO statthaft, da die Klägerin maximale Einwendungen gegen die durch den Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Bielefeld titulierten Forderungen geltend macht.

Titel 1

Die Herausgabeklage gem. des Antrags zu 2. ist als allgemeine Leistungsklage und Anrechnungsantrag zu



Vollstreckungsdruckblatt  
Stadthof.

2. Das Landgericht Halle ist  
gem. § 796 III ZPO zuständig,  
da es gem. § 71, 23<sup>Nr. 1</sup> GVG  
sachlich und gem. ~~§ 23a~~ § 23a  
ZPO örtlich für die Entscheidung  
im Streitverfahren über  
die titulante Forderung  
zuständig gewesen wäre.  
Die Disputsache, hinsichtlich  
~~der Streit~~ deren Streit  
über das Problem aus dem  
Mietverhältnis besteht,  
befindet sich im Bezirk  
des Landgerichtes Halle  
und den Streitwert übersteigt  
5000€, ohne dass die  
Sonderzuständigkeit des  
Ausgerichtes nach § 23 Nr. 2  
a GVG betroffen wäre.

24

da kein ~~Mietraum~~ Wohnraum  
vorliegt.

Die Zuständigkeit hinsichtlich  
des Innenantrags zu 2.  
bleibt diese Zuständigkeit.

3. Für die Klägerin besteht  
ein Rechtsschutzbedürfnis,  
da die Beklagte den  
Vollstreckungsbescheid zugestellt  
hat, bereits einen Pfändungs-  
und Überweisungsbeschluss  
beantragt hat und damit  
die Zwangsvollstreckung  
unmittelbar bevorsteht.

Hinsichtlich des Innenantrags  
zu 2. besteht ein Rechts-  
schutzbedürfnis, da die  
Nenn durch die Herausgabe  
des der vollstreckbaren  
Ausfertigung sichergestellt  
werden kann, dass weitere

Vollstreckungsversuche  
unterbleiben.

4. Die Voraussetzungen des  
§ 260 ZPO liegen vor.

~~4.~~

II. Die Klage ist begründet.

Die Vollstreckungsklage  
gem. des Antrags an 1. ist  
begründet, da die Parteien  
Sachbefugte sind und der  
Klägerin nicht prokludierende  
Einwendungen gegen die  
titulierende Forderung im  
vollen Maße des Titels  
zuzurechnen.

1. Die Sachbefugte ergibt sich  
daraus, dass die Klägerin  
Vollstreckungsschuldnerin und  
die Beklagte Vollstreckungs-



gültigen ist.

2. Der Klägerin steht hinsichtlich der ~~Für~~ titulierten ~~der~~ Zins- und Kostenforderungen in Höhe von 1.100 € die Einwendung der Erfüllung gem. § 3621 BGB zu.

a. Die Klägerin zahlte am 30.04.2017 6.500 € an die Beklagte mit dem Verwendungszweck „Leute Vereinbarung“.

aa. Zu diesem Zeitpunkt bestanden die in der E-Mail der Beklagten vom 27.03.2017 aufgeführten Forderungen der in einer Gesamthöhe von 15.400 €, welche 2000 € Zinsen und Kosten (davon



1. 100 € (inkl. MwSt) erhalten.

Sowest die ~~Bank~~ Kasse  
das materielle Bestehen  
hiner Forderung bezgl. der  
Reparatur der Tür iHv  
3.500€ liquidiert, kommt  
es hierauf nicht an. In  
dem dem ~~unstrittigen~~  
unstrittigen Parteivortrag  
ergibt sich nämlich, dass  
die Parteien ein wirksames  
abstraktes Schuldanerkenntnis  
gem. § 781 S. 1 BGB  
vereinbart haben.

Die zwischen den Parteien  
geschickten E-Mails vom  
27.03. und 28.03. 2017  
sind nach dem offiziellen  
Empfängerhorizont (§§ 133, 157  
BGB) nämlich so auszulegen,  
dass die Parteien

die aus den ihnen <sup>bestehenden</sup> ~~bestehenden~~  
Aussprüche im Sinne der  
verbindlich festhalten  
wollen und die Beträge schon aus  
der Vereinbarung fordern können sollten.  
Insbesondere ist auch die  
Erklärung der Klägerin,  
wonach sie „feststeige,  
was“ am Montag besprochen  
wurde“ als Annahme  
eines entsprechenden Regelstands  
da die Beklagte zuvor um  
eine Bestätigung gehen  
hatte, dass die aufgeführten  
Vereinbarungen korrekt  
sind.

~~Auf die Frage, ob~~

- (1) Da der E-Mail-Verkehr  
demnach bereits nach  
allgemeiner Rechtsgrundsatz-  
lehre so ~~aus~~ auszulegen  
war, dass ein (anerkanntes)

Schuldenerkenntnis  
 vereinbart wurde, kommt  
 es auf die Frage, ob  
 insoweit (auch) eine  
 Verbindlichkeit nach den  
 Grundsätzen des sog.  
 Kaufmännischen  
 Bestätigungsschreibens  
 herangezogen werden, nicht  
 an.

- (2) Die Vereinbarung ist nicht  
 nach § 125 BGB nichtig,  
 da die Formerfordernisse  
 des § 781 S. 1 BGB nicht  
~~geben~~ gem. § 350 HGB  
 nicht geben, da die  
 Parteien gem. § 61 HGB iVm  
 § 13 III GmbHG als  
 Kaufleute gelten und  
 jeweils ein Handelsgeschäfte



gem § 3 431 HGB verlag.  
auf § 782 BGB kommt  
es dann nicht an.

Umsatz

der perliques  
(nicht thematisiert,  
keine Rechtfertigung)

(3) Schließlich ist die  
Erklärung der Klägerin nicht  
gem § 142 I BGB unwirksam,  
da eine Aufhebung jedenfalls  
en § 144 I BGB stat.  
da die Klägerin das Geschäft  
durch die Übertragung  
mit dem Verwendungszweck  
"laut Vereinbarung" herbeiführt  
hat.

bb. Da keine konkrete Vereinbarung  
über die Tilgungsreihenfolge  
getroffen wurde und die  
Klägerin auch keine Tilgungs-  
bestimmung getroffen



hat, gem. § 366, 367 BGB,  
 mit der Folge, dass die  
 Zahlung von 6.500 €  
 auf die offenen Forderungen  
 von 15.100 € zunächst  
 gem. § 367 BGB auf die  
 Zinsen und Kosten i.H.v.  
 2000 € erfolge,  
 wovon 1.100 € auf die  
 zivilrechtliche Forderung anfallen.

diese waren aber durch  
 VB gesichert, also sicherer  
 iSd 366 BGB

Für die weiteren 4.500 € vom  
 30.04.2017 sowie die  
 1000 € vom 14.06.2017 und  
 7.7.2017 gilt § 366 II BGB.

~~Da die Ansprüche der  
 Beteiligten sämtlich fällig  
 waren,~~

Hiernach tilgen diese  
 Beträge die offenen Neben  
 für Februar und März  
 2017 sowie die Kosten

für die Beseitigung der Schäden an der Ton iHv 5.500 €. Dies ergibt sich daraus, dass alle Forderungen fällig waren, die Belastung hinsichtlich dieser Forderungen mangels Titel aber schlechter gesichert war.

quasi!

Ein Titel ist ein Sicherungsmittel iSd § 366 II BGB.

Eine Einwendung hinsichtlich der verbleibenden ~~Titel~~ titulierten Forderung von ~~6.400~~ 6.400 € lässt sich aus der Zahlung nicht ableiten.

b. Die Einwendung der Erfüllung iHv 1.100 € ist nicht gem. § 736 II ZPO prokludiert, da sie nach

Ablauf der Einspruchs-  
frist am 07.04.2017  
entstanden ist.

2. Der Klägerin steht  
hinsichtlich der verbliebenen  
6.400 € die ~~Einrede~~ Einrede  
~~der Erfüllung durch Aufrechnung~~  
~~gem. § 362 I~~

des Erlöschens durch  
Aufrechnung gem. § 389 BGB  
~~zu~~ in Höhe von 4.500 €  
zu, die ~~ni~~ auch nicht  
prokludiert ist.

\* aus § 812 I 2 Var. 1  
BGB

a. Die Klägerin hatte<sup>x</sup> einen  
Anspruch auf Rückzahlung  
der Vorauszahlungen  
auf die Betriebskosten in  
Höhe von 4.500 € für  
den Zeitraum Januar bis



September 2016, da die  
 Beilage bis Ablauf des  
 Jahres 2017 keine Betriebs-  
 kostenabrechnung vorgelegt  
 hat und zu diesem Zeitpunkt  
 das Mietverhältnis beendet  
 war.

Dies ergibt sich ~~aus~~ im  
 ergänzenden Vertragsauslegung  
 aus der Wirkung des  
 § 556 III BGB, aus welchem  
 sich für Wohnraummiet-  
 verträge ergibt, dass der  
 Mieter Vorauszahlungen  
 zurückfordern darf, wenn  
 die Abrechnungsfrist nicht  
 eingehalten wird und das  
 Mietverhältnis beendet ist.

Der vorliegende Mietvertrag  
 ist kein Wohnraummiet-  
 vertrag, wonach § 556 III BGB

\* (SS 78 II BGB)

keine unmittelbare Anwendung findet; allerdings haben sich die Parteien in der Abrechnungspraxis an §§ den Fristen des § 556 BGB orientiert, womit davon auszugehen ist, dass Sie konkludent, dessen gutsprechende Geltung vereinbart haben. Auch im Gewerkerinnenrecht wäre es nicht interessengerecht, wenn eine Partei den Vermittler sanktionslos die Abrechnung verschleppen könnte.

Dass die Beklagte Schwierigkeiten hatte, Mitarbeiter für die Abrechnung zu finden, fällt in ihre Risikosphäre und ist unbeachtlich.

↑  
etwas knapp

→ Die Voraussetzungen für die Befreiung gem § 387 BGB sind erfüllt.  
Die hilfsweise Erfüllung der Abrechnung war



als innerprozessual  
Bedingung zulässig.

b. Die Einwendung ist nicht präkludiert, da der Rückzahlungsanspruch der Klägerin erst am 1.1. 2018 entstand und damit auch erst zu diesem Zeitpunkt, d. h. nach Ablauf der Einspruchsfrist, ~~sint~~ die ~~Gestaltungslage~~ Aufrechnungslage vorlag.

Dass die Klägerin die Aufrechnung nicht bereits mit der Klageschrift erklärt hat, ist unschädlich, da Einwendungen bis zum Schluss der ~~ersten~~ mündlichen Verhandlung geltend gemacht werden können.



3. Hinsichtlich der ~~Ver~~ behilfender 900€ steht der Klägerin ein ~~nicht~~ die nicht präkludierte Einwendung des Erlöschens der Schuld zu.

Die tituläre Hauptforderung



von 6.400 € umfasst nämlich  
 i.H.v. ~~1.500 €~~ ~~1000 €~~  
 1.500 € Ansprüche auf  
 Betriebslohn vorab  
 für Oktober bis Dezember  
 2016. Mit Ablauf ~~des~~  
 des Abrechnungszeitraums  
 für die Betriebslohn mit  
 dem Jahr 2017 durch  
~~den~~ ~~Anspruch~~ auch der  
 noch nicht erfüllte Anspruch  
 auf diese Beträge entsprechend  
 den Grundsätzen zu § 556  
§ 556 III BGB.

Dies kann die Klägerin  
 der Beklagten in nicht  
 präkludieren Weise  
~~Ertrag~~ entgegenhalten, da  
 das Erlöschen erst ~~am~~ mit  
~~dem~~ Ablauf des Jahres  
 2017 erfolgte.

4. Die Begründetheit des Antrags zu 2. ergibt sich aus dem Herausgabenspruch gem. § 371 BGB analog.

5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

gez. RiLG Kolert

lieber ~~XXXXXXXXXX~~

Ihre Klausur ist sehr gut gelungen und liegt im oberen guten Bereich. Sie erkennen und bearbeiten eigentlich alle relevanten Probleme / Punkte des Falls, setzen die nötigen Schwerpunkte, argumentieren überzeugend und kommen zu dem "richtigen" Ergebnis. Nicht ganz überzeugend sind Ihre Ausführungen zur Einhaltung für die Zinsen und Kosten des v.b. N.E. geht auch hier 366 BUB ein, da diese Betrag durch den VB gesichert sind. An einigen wenigen Stellen sollten Sie noch konsequenter den Urteilschl. enthalten. Noch nicht ganz sicher sind Sie im Aufbau und der Abfassung der Paragrafen-Vorträge. Denken Sie an die Differenzierung zwischen Tatsachebehauptungen und Motivabsichten sowie dem Aufbau unter Berücksichtigung der Darlegungs- und Beweislast.

15 Punkte  
Bauer,  
M.A.