

**Fall:**



B verkauft dem K im Juli 2007 ein in Dortmund liegendes bebautes Grundstück, das bislang als Bürohaus und Lager genutzt wurde. Im notariellen Vertrag sichert B zu, dass der damaligen Grundstücksnutzung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. B hat seinen Wohnsitz in Bochum.

Im Oktober 2007 unterzeichnet A einen Mietvertrag, der vorsieht, dass A das Grundstück ab 01.01.2008 für 10.000 € pro Monat von K mietet. Außerdem enthält der Vertrag eine Klausel, mit der K die Nutzung als Bürohaus und Lager garantiert. Da sich kurze Zeit später herausstellt, dass für die Nutzung als Bürogebäude keine Baugenehmigung vorliegt, unterlässt K die Unterzeichnung des Mietvertrages. Vielmehr fordert K den B auf, die erforderliche Baugenehmigung zu beschaffen. Inzwischen ist A nicht mehr an der Anmietung des Grundstücks interessiert, und K kann das Grundstück erst ab 01.07.2008 – nach Erteilung der Baugenehmigung – anderweitig vermieten. K macht nun gegenüber B einen Nutzungsausfall i.H.v. 60.000 € geltend. Da sich B weigert die Summe zu bezahlen, beauftragt K einen Rechtsanwalt.

Der Anwalt des K beantragt,

1. B auf Zahlung von 60.000 € zu verurteilen nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit;
2. die Kosten des Rechtsstreits dem B aufzuerlegen;
3. das Urteil für vorläufig vollstreckbar zu erklären.

Der Vorsitzende bestimmt einen frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung auf den 12.11.2008. Die Klage und die Terminverfügung werden dem B mit allen erforderlichen Hinweisen am 01.10.2008 zugestellt. Bis zum Termin geht keine Klageerwidern bei Gericht ein.

In der mündlichen Verhandlung erscheint B ohne Rechtsanwalt. Der Anwalt des K beantragt den Erlass eines Versäumnisurteils.

Prüfen Sie gutachterlich, welches Gericht zuständig ist und wie es entscheiden wird!

**Bearbeitervermerk:**

Von einem arglistigen Verhalten des B ist nicht auszugehen.

100 Punkte

**Lösungshinweise:**

**A. Vorliegen eines Antrags**

Zunächst müsste nach § 331 S. 1 ZPO ein Antrag auf Erlass eines Versäumnisurteils gegen den Beklagten vorliegen. Es könnte ein Anwaltsprozess nach § 78 Abs. 1 ZPO gegeben sein. Dies ist der Fall, wenn ein Landgericht zuständig wäre. Die sachliche Zuständigkeit eines Landgerichts richtet sich nach §§ 23, 71 GVG. B macht eine Summe von



60.000 € geltend. Demnach ist ein Landgericht zuständig. Der Antrag wird durch den Anwalt des K gestellt. Demzufolge liegt ein wirksamer Antrag auf Erlass eines Versäumnisurteils vor.

### **B. Säumnis des Beklagten**

Hier liegt ein Anwaltsprozess vor (s.o.). Ein Rechtsanwalt ist aber für den Beklagten nicht erschienen. Folglich liegt eine Säumnis nach § 333 ZPO vor.

### **C. Keine Erlasshindernisse**

Darüber hinaus darf ein Versäumnisurteil nicht ergehen, wenn einer der Fälle der §§ 335, 337 ZPO vorliegt. Es sind jedoch weder Anhaltspunkte für § 335 ZPO noch für § 337 ZPO ersichtlich.<sup>1</sup>

### **D. Zulässigkeit der Klage**

Zudem darf kein Versäumnisurteil ergehen, wenn die Klage unzulässig ist. Die Zulässigkeit beinhaltet, dass das zuständige Gericht angerufen worden ist. Im Rahmen der Zuständigkeit ist ferner zwischen der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit zu differenzieren.

Die örtliche Zuständigkeit folgt hier aus den §§ 12, 13 ZPO.<sup>2</sup> Der Wohnsitz des B befindet sich in Bochum. Der allgemeine Gerichtsstand liegt somit in Bochum. Weitere Gerichtsstände sind nicht ersichtlich.

Der Streitwert liegt über 5.000,00 € (s.o.). Daher ist nach §§ 23, 71 GVG ein Landgericht zuständig. Zuständig ist folglich das Landgericht Bochum. Mangels entgegenstehender Angaben im Sachverhalt ist weiterhin anzunehmen, dass die sonstigen allgemeinen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind. Die Klage ist demzufolge zulässig.

### **E. Schlüssigkeit der Klage**

Nach § 331 I S. 1 und II ZPO ist nach dem Antrag des Klägers zu erkennen, soweit es den Klageantrag *rechtfertigt*. Dies bedeutet, dass die Klage schlüssig sein muss. Eine Schlüssigkeit liegt vor, wenn sich *allein* aus den von dem Kläger vorgetragene(n) Tatsachen der behauptete Anspruch ergibt.

### **I. Anspruch des K gegen B auf Zahlung von 60.000 € aus §§ 437 Nr. 3, 280 I BGB<sup>3</sup>**

K könnte einen Zahlungsanspruch gegen B in Höhe von 60.000 € haben aus §§ 437 Nr. 3, 280 I BGB.

<sup>1</sup> Beachte: Das Gericht ist nicht verpflichtet auf die Folgen der Säumnis hinzuweisen, s. *Hartmann*, in: Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, § 335 Rd. 6.

<sup>2</sup> Der ausschließliche Gerichtsstand nach § 24 ZPO greift nicht ein.

<sup>3</sup> Nach einer Mindermeinung ist der geltend gemachte Schadensposten als Verzögerungsschaden nach §§ 280 I, II, 286 BGB zu ersetzen. Folgt man dieser Ansicht muss konsequenterweise das Vorliegen der Verzugsvoraussetzungen geprüft werden, weiterführend *Westermann*, in: Münch/Komm., 5. Aufl., § 434 Rdnr. 33.

## II. Vorliegen eines Kaufvertrages

Dies setzt einen wirksamen Kaufvertrag voraus. Hier wird ein Grundstück veräußert. Nach § 311 b BGB ist hierfür die notarielle Beurkundung vorgeschrieben. Laut Sachverhalt ist diese eingehalten. Ein Kaufvertrag ist daher zustande gekommen.

## III. Vorliegen eines Sachmangels (Pflichtverletzung)

Der Sachmangel ist in § 434 BGB geregelt. Nach § 434 I S. 1 BGB ist zunächst auf eine Beschaffenheitsvereinbarung abzustellen. Ein Sachmangel wegen vertragswidriger Beschaffenheit ist jedoch abzulehnen, weil die Beschaffenheit eines Gebäudes weder in physischer noch in rechtlicher Hinsicht der Nutzung als solcher entgegensteht. Hier mangelt es *allein an der Erteilung der Baugenehmigung*. Somit liegt kein Sachmangel nach § 434 S. 1 BGB vor.

Es könnte jedoch ein Sachmangel nach § 434 I S. 2 Nr. 1 BGB gegeben sein. Dies ist unter anderem der Fall, wenn die Sache sich nicht für die vertraglich vorausgesetzte Verwendung eignet.<sup>4</sup> Laut Vertrag wird zugesichert, dass der bestehenden Grundstücksnutzung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Es stellt sich jedoch im weiteren Verlauf heraus, dass für die Nutzung als Bürogebäude keine Baugenehmigung vorliegt. Dies führt insbesondere dazu, dass eine Vermietung des Grundstücks nicht möglich ist bzw. dem K drohen dann rechtliche Sanktionen durch A. Demzufolge eignet sich die Sache nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung.<sup>5</sup>

## IV. Gefahrübergang

Nach dem Klägervortrag lag der Sachmangel bereits bei Gefahrübergang vor (§ 446 BGB).<sup>6</sup>

## V. Vertretenmüssen

Der Schuldner (B) müsste die Pflichtverletzung zu vertreten haben. B hat in dem Kaufvertrag zugesichert, dass der bestehenden Grundstücksnutzung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Damit hat er eine entsprechende *Garantie* abgegeben. Daher liegt ein Vertretenmüssen nach § 276 I S. 1 BGB vor.

## VI. Schaden

Schließlich müsste ein Schaden vorliegen. Ein Schaden ist gegeben, wenn sich die Vermögenslage durch das schädigende Ereignis verschlechtert hat. Die Nichtvermietung führt dazu, dass K ein Nutzungs-

<sup>4</sup> In dem Kontext ist umstritten, ob die mangelnde Verwendbarkeit auf der Beschaffenheit beruhen muss, um einen Sachmangel zu begründen, oder von ihr unabhängig ist, weiterführend *Westermann*, in: Münch/Komm., 5. Aufl., § 434 Rdnr. 14. Ausführungen hierzu wurden nicht erwartet.

<sup>5</sup> Gut vertretbar ist auch die Annahme eines *Rechtsmangels* nach § 435 S. 1 BGB.

<sup>6</sup> Falls ein Rechtsmangel bejaht wird, ist nicht der Zeitpunkt des Gefahrübergangs entscheidend, sondern der des Eigentumsübergangs.

ausfall von 60.000 € entstanden ist. Ein Vermögensschaden liegt somit vor. Dieser ist nach 249 II BGB im Wege der Naturalrestitution zu ersetzen.<sup>7</sup>

#### **F. Kosten**

Die Kosten hat B nach § 91 ZPO zu tragen.<sup>8</sup>

#### **G. Vollstreckbarkeit**

Das Versäumnisurteil ist nach § 708 Nr. 2 ZPO ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

#### **H. Ergebnis**

Das Gericht wird ein dem Antrag entsprechendes Versäumnisurteil erlassen.

---

<sup>7</sup> Insoweit beim Nutzungsausfall (nur) klarstellend § 252 BGB.

<sup>8</sup> Auf § 95 ZPO kann nicht abgestellt werden, da diese Norm zurücktritt, wenn die betroffene Partei die Kosten des Verfahrens bereits nach §§ 91, 92 voll oder teilweise zu tragen hat, vgl. *Wolst*, in: *Musielak*, ZPO (7. Aufl.), § 95 Rdnr. 1.