

KV-Nr.: 227

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 9 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.

BUSCH · WAHLEN

Rechtsanwälte · Postfach 367 · 52004 Aachen

RECHTSANWÄLTE

Amtsgericht Aachen
Postfach 10 18 26
52018 Aachen

DR. PETER BUSCH
HERBERT WAHLEN
SUSANNE STRAUß
DR. WALTER RÖMER bis 1996

Theaterstraße 80
52062 Aachen

Postfach 367
52004 Aachen
Anwaltsfach 017

Telefon (02 41) 3 39 41-41
Telefax (02 41) 2 32 88

Datum: 09.07.2007



In Sachen

der Eheleute Helga und Ulrich Arndt, Bendelstr. 15, 52062 Aachen,

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Busch pp. in Aachen

gegen

die Eheleute Martha und Thomas Braun, Bendelstr. 17, 52062 Aachen,

- Beklagte -

erhebe ich namens und mit Vollmacht meines Mandanten

Klage.

In der mündlichen Verhandlung werde ich beantragen, die Beklagten zu verurteilen,

das Grundstück Gemarkung Aachen Mitte, Flur 24, Flurstück 572, Grundbuch beim AG Aachen Blatt 3462, an die Kläger lastenfrei zu je ½ Miteigentumsanteil aufzulassen und die Eintragung im Grundbuch zu bewilligen Zug um Zug gegen Zahlung von 3.000,00 € sowie

festzustellen, dass die Beklagten mit der Annahme von 3.000,00 € in Annahmeverzug sind.

Begründung:

Die Parteien sind Nachbarn. Die Kläger sind je zur ideellen Hälfte Eigentümer des Grundstücks Bendelstraße 15 in Aachen. Die Beklagten sind je zur ideellen Hälfte Eigentümer des Grundstücks Bendelstraße 17 in Aachen.

Anfang des Jahres 2007 kam es zu einem Rechtsstreit zwischen den Parteien vor dem Landgericht Aachen – Az.: 10 O 11/07 – über die Errichtung eines Zufahrtswegs zu der Garage der Kläger.

Deutsche Bank
(BLZ 390 700 20)
Konto-Nr. 2 501 773

Aachener Bank
(BLZ 390 601 80)
Konto-Nr. 123 659 015

Postscheckkonto Köln
(BLZ 370 100 50)
Konto-Nr. 558 05 - 502

Um diese Garage zu erreichen, muss ein 60 cm breiter Streifen des Grundstücks der Beklagten von den Klägern mitbenutzt werden. Diese Zufahrt war jedoch nur schlecht nutzbar, da völlig verschlammt und von Baumwurzeln durchsetzt. Der PKW der Kläger war infolge dessen nicht nur dauernd verschmutzt, sondern es bestand auch die ständige Gefahr, dass aufgrund der vielen Schlaglöcher eine Achse des PKW bricht.

Die Kläger erstrebten daraufhin eine Asphaltierung der Zufahrt, damit sie durch Kraftfahrzeuge vernünftig befahrbar ist. Soweit die Zufahrt auf dem Grundstück der Beklagten liegt, hätten hierfür selbstverständlich die Beklagten aufkommen müssen. Die Beklagten hatten daher an die Kläger zunächst einen Betrag von 3.000,00 € gezahlt, den diese zur Asphaltierung des auf der Grundstücksgrenze verlaufenden Weges nutzen sollten. Als die Kläger jedoch dann zur vereinbarten Asphaltierung des Weges schreiten wollten, kamen die Beklagten ihnen immer wieder in die Quere. Sie verboten den Klägern das Betreten ihres Grundstücks, so dass diese den Weg nicht vollständig asphaltieren konnten. Derzeit ist die auf dem Grundstück der Kläger verlaufende Weggälfte asphaltiert, nicht dagegen die auf dem Grundstück der Beklagten verlaufende Weggälfte. Letztlich blieb den Klägern nichts anderes übrig, als die Beklagten vor dem Landgericht Aachen auf Asphaltierung des auf deren Grundstück verlaufende Wegstreifens zu verklagen.

Im Rahmen dieses Rechtsstreits haben die Parteien am 10.05.2007 einen Vergleich geschlossen. Die Beklagten haben sich in diesem Vergleich verpflichtet, an die Kläger den von diesen bislang als Zufahrt zu ihrer Garage genutzten Grundstückstreifen zu Eigentum zu übertragen. Ferner ist in dem Vergleich vereinbart, dass die Kläger an die Beklagten Zug um Zug gegen die vorbezeichnete Grundstücksübertragung 3.000,00 € zu zahlen haben. Hierbei handelte es sich um den Betrag, den die Beklagten den Klägern zuvor zur Asphaltierung des Weges Verfügung gestellt hatten.

Beweis: anliegende Kopie des Vergleichsprotokolls, Anlage K1

Die notwendige Vermessung ist inzwischen durchgeführt und das im Klageantrag zu 1. bezeichnete Grundstück im Grundbuch angelegt worden. Hierbei handelt es sich um den 60 cm breiten Grundstückstreifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf der Zufahrt zu dem Garagengebäude der Kläger.


Beweis: Beziehung der Grundakten des Grundbuchs von Aachen Blatt 3462

Zum besseren Verständnis des Gerichts von den örtlichen Gegebenheiten hat der klagende Ehemann eine Zeichnung gefertigt, die als Anlage K2 überreicht wird.

Die Kläger haben Herrn Notar Günther Klein beauftragt, eine entsprechende Urkunde für die Eigentumsübertragung zu erstellen und die Beurkundung durchzuführen. Obwohl die Kläger den Beklagten mündlich angeboten hatten, ihnen die 3.000,00 € im Notartermin zu übergeben, hat der beklagte Ehemann beim Notar Klein angerufen und mitgeteilt, er werde keine die Eigentumsübertragung betreffende Urkunde unterzeichnen. Er hat ferner gegenüber dem Notar geäußert, er und seine Frau seien nicht bereit, den Grundstückstreifen an die Kläger zu übertragen.

Beweis: Zeugnis des Günther Klein, Fuchserde 59, 52066 Aachen

Daher ist Klage geboten.


(Dr. Busch)
Rechtsanwalt

**Öffentliche Sitzung
des Landgerichts**

Aachen, 10.05.2007

Geschäftsnummer 10 O 11/07

Anlage_K1

Gegenwärtig:
Richterin am Landgericht Weinsberg
als Einzelrichterin

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit Arndt ./ . Braun

erschieden bei Aufruf der Sache

1. die Kläger persönlich mit Rechtsanwalt Dr. Busch
2. die Beklagten persönlich mit Rechtsanwalt Brassert

Im Rahmen der Güteverhandlung schlossen die Parteien nach Erörterung der Sach- und Rechtslage folgenden Vergleich:

1. Die Beklagten verpflichten sich, den Grundstücksstreifen ihres Grundstücks Bendelstr. 17 in 52062 Aachen mit einer Breite von 60 cm entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, der auf der Zufahrt zu dem Garagengebäude der Kläger liegt, auf die Kläger zu Eigentum zu übertragen.
2. Die Kosten der erforderlichen Vermessung sowie die Gerichtskosten und notariellen Kosten einer Übertragung des vorgenannten Grundstücksstreifens tragen die Kläger.
3. Die Kläger verpflichten sich, an die Beklagten einen Betrag von 3.000,00 € zu zahlen. Hierbei handelt es sich um die Rückzahlung eines nicht verbrauchten Vorschusses für die Errichtung des Zufahrtsweges.
4. Nach Übertragung des vorgenannten Grundstücksstreifens zu Eigentum steht den Klägern die Wegefläche zur alleinigen Benutzung zu.
5. Die Verpflichtungen zu Ziffern 1) und 3) dieses Vergleiches sind Zug um Zug zu erfüllen.
6. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die Beklagten ihr Grundstück mit einem Zaun von 1,20 m Höhe auf eigene Kosten einfrieden dürfen.

7. Mit diesen Regelungen sind alle gegenseitigen Ansprüche und Rechte der Parteien, die Gegenstand dieses Rechtsstreits sind, erledigt.

8. Die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs werden gegeneinander aufgehoben.

Laut vorgespielt und genehmigt.

Weinsberg

Für die Richtigkeit
der Übertragung
vom Tonträger

Kruse, JAang.

Ausgefertigt
Aachen, 11.05.2007

Kruse, JAang.
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle



Vorstehende Ausfertigung wird den Klägern
z.H. Rechtsanwälten Dr. Busch pp. in Aachen
zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt.

Aachen, 17.05.2007

Kruse, JAang.
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle



Anlage_K2

5

Garage
der Kläger

Garagentor →

Bendelstraße 15

Grundstück
der Kläger

Bendelstraße 17

Grundstücke
der
Beklagten

Zufahrtsweg

Haus der
Kläger

Grundstücksgrenze

Streitiger
Grundstückes
streifen;
60 cm;
nicht
asphaltiert

asphaltierte
Zufahrtsweghälfte

Bendelstraße

Anwaltskanzlei Brassert & Dr. Winter, Postfach 2002, D-52022 Aachen

Rechtsanwälte

Jürgen Brassert
Dr. jur. Fritz Winter

Amtsgericht Aachen
Postfach 10 18 26
52018 Aachen

**Borchersstraße 20
D-52072 Aachen**

Telefon 02 41/88 47-0
Telefax 02 41/88 47-9

22 C 324/05



06.08.2007
PR-Nr. 00067/05
Sekretariat: Frau Zellner
Sachbearbeiter: RA Brassert

eMail: info@Brassert-advo.com
Gerichtsfach 107
USt-Id. DE 121664878

Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Kto.-Nr. 19 894

Commerzbank
BLZ 390 400 13
Kto.-Nr. 110 4440

In Sachen Arndt ./ Braun

bestelle ich mich zum Vertreter der Beklagten. Diese werden sich gegen die am 21.07.2007 zugestellte Klage verteidigen.

Ich werde in der mündlichen Verhandlung

Klageabweisung

beantragen.

Begründung:

Die Klage ist bereits unzulässig.

Die Kläger haben mit dem Prozessvergleich einen Vollstreckungstitel betreffend den eingeklagten Anspruch. Es ist dementsprechend überflüssig, einen weiteren Rechtsstreit darüber zu führen. Die Kläger sind vielmehr verpflichtet, den bereits in ihren Händen befindlichen Vollstreckungstitel zu nutzen, anstatt die ohnedies schon überlastete Justiz und die Beklagten ein zweites Mal mit einer Klage zu überfallen.

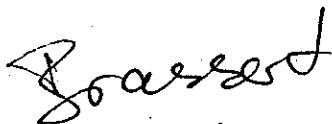
Überdies scheidet die Zulässigkeit der Klage auch an der anderweitigen Rechtshängigkeit des eingeklagten Anspruchs bzw. der entgegenstehenden Rechtskraft des Prozessvergleichs.

Die Klage ist zudem unschlüssig.

Die Beklagten sind selbstverständlich weiterhin bereit, den Klägern den verlangten Grundstücksteil zu übereignen. Allerdings ist es nicht einzusehen, dass die Beklagten den Klägern einen Teil ihres Grundstücks schenken müssen, so wie sich die Kläger das vorstellen und so wie es auch von dem durch die Kläger beauftragten Notar Klein vorgesehen wurde. Von Unentgeltlichkeit der Übertragung des Grundstücksteils ist dementsprechend in dem Vergleich auch überhaupt keine Rede.

Die Beklagten sind jederzeit bereit, den Klägern den Grundstücksstreifen zu übertragen, allerdings nicht unentgeltlich, sondern zu einem ortsüblichen Kaufpreis. Zur Ermittlung desselben kann die aktuelle Bodenrichtwertkarte herangezogen werden.

Nur zur Vermeidung von Missverständnissen sei insoweit nochmals darauf hingewiesen, dass der in Ziffer 3 des Vergleichs vom 10.05.2007 genannte Betrag von 3.000,00 € keine Gegenleistung für den von den Beklagten an die Kläger zu übertragenden Grundstückstreifen darstellen sollte, sondern dass es sich bei diesem Betrag um den selbstverständlich von den Klägern zurück zu erstattenden Vorschuss der Beklagten an die Kläger zur Errichtung Weges auf der Grundstücksgrenze handelt.



(Brassert)

Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung

des Amtsgerichts

Aachen, 01.10.2007

Geschäftsnummer 22 C 324/07

Gegenwärtig:

Richter am Amtsgericht Stein
als Richter

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit Arndt ./.. Braun

erschieden bei Aufruf der Sache

1. die Kläger persönlich mit Rechtsanwalt Dr. Busch
2. die Beklagten persönlich mit Rechtsanwalt Brassert

Im Rahmen der Güteverhandlung wurde der Sach- und Streitstand mit den Parteien erörtert.

Da eine gütliche Einigung nicht zu erzielen war, wurde sodann in die mündliche Verhandlung übergegangen.

Der Klägervertreter stellt den Antrag aus der Klageschrift vom 09. Juli 2007.


Der Beklagtenvertreter stellte den Antrag aus dem Schriftsatz vom 06. August 2007.

Die Parteien verhandelten zur Sache. Die Sach- und Rechtslage wurde erörtert.

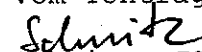
Beschlossen und verkündet:

Eine Entscheidung ergeht am Schluss der Sitzung

Vom Abdruck der am Schluss der Sitzung verkündeten
Entscheidung wurde zu Prüfungszwecken abgesehen.


(Stein)

Für die Richtigkeit
der Übertragung
vom Tonträger


Schmitz, JOS

Vermerk für die Bearbeitung

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der 01.10.2007.

Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist.

Werden eine richterliche Aufklärung oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind.

Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Zulassung der Berufung ist abzusehen, soweit es sich dabei um Nebenentscheidungen handelt.

Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur Begründetheit in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen.

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

Soweit Anlagen nicht abgedruckt sind, ist davon auszugehen, dass sie den vorgetragenen Inhalt haben.

Der Bearbeitung ist der zum Entscheidungszeitpunkt geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Dem Vortrag liegt das Verfahren 38 C 196/02 des Amtsgerichts Bochum 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.

I. Zulässigkeit

Die Klage dürfte zulässig sein.

Zunächst steht der Klage nicht etwa anderweitige Rechtshängigkeit oder materielle Rechtskraft des eingeklagten Anspruchs entgegen (vgl. §§ 261 Abs. 3 Nr. 1, 322 ZPO). Der Anspruch auf Auflassung des Grundstücks ist nie rechtshängig gewesen, da er im Verfahren vor dem Landgericht Aachen nicht eingeklagt war, und der Prozessvergleich, aus dem der Anspruch folgt, der materiellen Rechtskraft nicht fähig ist.

Insbesondere dürfte aber das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage nicht fehlen. Das Rechtsschutzbedürfnis fehlt für eine Leistungsklage unter anderem dann, wenn der Kläger sein Rechtsschutzziel auf einfacherem und billigerem Weg erreichen kann, z.B. wenn er bereits im Besitz eines vollstreckbaren Titels für den Anspruch ist. Ausnahmsweise besteht in solchen Fällen ein Rechtsschutzbedürfnis für die Leistungsklage, wenn dafür ein vernünftiger Grund vorliegt. Um den aus dem Prozessvergleich folgenden Anspruch auf Abgabe der Auflassungserklärung zu vollstrecken, müssten die Kläger das Verfahren zur Vollstreckung einer nichtvertretbaren Handlung gem. § 888 ZPO betreiben. Mithin sind die Beklagten durch die Beantragung von Zwangsgeld oder Zwangshaft zur Abgabe der Willenserklärung zu veranlassen. Demgegenüber würde die Auflassungserklärung im Falle der Verurteilung der Beklagten zu ihrer Abgabe gem. § 894 ZPO fingiert. Da durch ein Urteil diese erhebliche Vereinfachung im Vollstreckungsverfahren erreicht wird, haben die Kläger ein nachvollziehbares, schutzwürdiges Interesse an der Klage (vgl. Reichold, in: Thomas/Putzo, 28. Aufl. 2007, Vor § 253 Rn. 27).

Das angestrebte Rechtsschutzziel lässt sich auch nicht auf einfacherem und billigerem Wege erreichen, namentlich nicht durch Fortsetzung des Rechtsstreits vor dem Landgericht Aachen. Der dort wirksam geschlossene Prozessvergleich hat – ungeachtet der Frage, wie er im Einzelnen auszulegen ist – die Rechtshängigkeit dieses Verfahrens beseitigt (Putzo, in: Thomas/Putzo, a.a.O., § 794 Rn. 26).

Das Feststellungsinteresse für den Klageantrag zu 2) besteht, da die Kläger der Feststellung des Annahmeverzugs gemäß §§ 322 Abs. 3, 274 Abs. 2 BGB in der Zwangsvollstreckung bedürfen.

II. Begründetheit

Die Klage dürfte auch begründet sein.

Die Kläger dürften einen Anspruch auf die mit dem Klageantrag zu 1) begehrte Übereignung des Grundstücksteils aus dem Prozessvergleich haben. Die Beklagten haben sich in dem Vergleich zu der Übereignung verpflichtet. Diese Verpflichtung ist gem. §§ 311 b Abs. 1, 127 a BGB formwirksam.

Die Beklagten dürften sich nicht erfolgreich auf die Einrede des nicht erfüllten Vertrags gemäß § 320 BGB mit der Begründung berufen können, dass die Kläger ihnen einen der Höhe nach noch unbestimmten Kaufpreis für den Grundstückstreifen schuldeten. Eine Auslegung des Vertrags ergibt, dass die Grundstücksübertragung nicht von einer weiteren Gegenleistung als den im Vertrag genannten 3.000,00 € abhängig gemacht werden sollte. Schon der Wortlaut „zu Eigentum übertragen“ anstelle von „verkaufen“ – verwandt von beiderseits anwaltlich vertretenen Vertragspartnern – spricht dafür, dass eine Gegenleistung für die Eigentumsübertragung nicht erbracht werden sollte. Zum anderen spricht der Umstand, dass die Rückzahlung des Vorschusses in Höhe von 3.000,00 € durch Ziffer 5 des Vergleichs ins Gegenseitigkeitsverhältnis zur Eigentumsübertragung gesetzt wurde dafür, dass keine weitere Gegenleistung durch die Kläger geschuldet ist. Schließlich spricht die Ausgleichsklausel in Ziffer 7 des Vergleichs gegen einen im Vergleich nicht erwähnten Anspruch der Beklagten.

Ob den Beklagten im Hinblick auf die Verpflichtung der Kläger zur Zahlung von 3.000,00 € die Einrede des nicht erfüllten Vertrags gemäß § 320 Abs. 1 BGB zusteht, dürfte letztlich dahinstehen können, da das Gericht gemäß § 308 Abs. 1 S. 1 ZPO keine über den Antrag der Kläger auf Zug-um-Zug-Verurteilung hinausgehende Leistung zusprechen darf.

Zweifelhaft erscheint die eigene Vertragstreue der Beklagten als Voraussetzung der Einrede (vgl. Heinrichs, in: Palandt, BGB, 66. Aufl. 2007, § 320 Rn. 6).

Der Feststellungsantrag dürfte ebenfalls begründet sein. Die Beklagten dürften gemäß § 298 BGB in Annahmeverzug geraten sein, da sie nicht bereit sind, den Grundstückstreifen im Gegenzug zu der von den Klägern wörtlich angebotenen Zahlung der 3.000,00 € an die Kläger zu übereignen.

III. Tenorierung

Nach der hier vertretenen Auffassung wäre demnach wie folgt zu tenorieren:

Die Beklagten werden verurteilt, das Grundstück Gemarkung Aachen Mitte, Flur 24, Flurstück 572, Grundbuch beim AG Aachen Blatt 3462, an die Kläger lastenfrei zu je ½ Miteigentumsanteil aufzulassen und die Eintragung im Grundbuch zu bewilligen Zug um Zug gegen Zahlung von 3.000,00 €.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten mit der Annahme von 3.000,00 € in Annahmeverzug sind.

Textkontrolle: BGB, ZPO