

KLAUSUR NR. 1409

Zwangsvollstreckung

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Karl Krähe
Rechtsanwalt
Am Scheidweg 14
50765 Köln

Köln, den 6. März 2025

EILT SEHR !

An das
Landgericht Köln

Landgericht Köln
Eingang: 6. März 2025

Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung

In Sachen

Max Müller, Landwirt, 50858 Köln (Junkersdorf), Kölner Platz 16

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigter: der Unterfertigte

gegen

Anton Abel, Rentner, 50858 Köln (Junkersdorf), Kornblumenweg 13,

- Antragsgegner -

beantrage ich für den Antragsteller, im Wege der einstweiligen Verfügung - wegen besonderer Dringlichkeit ohne mündliche Verhandlung - anzuordnen:

1. Der Antragsgegner wird verurteilt, den Abriss aller auf dem Grundstück Flurstück Nr. 524 der Gemarkung Köln - Junkersdorf, Gemeinde Junkersdorf befindlichen baulichen Anlagen zu unterlassen.
2. Für den Fall der Zuwiderhandlung wird dem Antragsgegner ein Ordnungsgeld bis zu 20.000 € und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft von zwei Monaten angedroht.

Begründung:

Der Antragsteller ist Landwirt. Er hat durch notariell beurkundeten Vertrag vom 4. Januar 2025 das seinem Onkel Konrad Schweller gehörende Anwesen "Hinter dem Brunn" käuflich erworben. Als Kaufpreis wurde die Bezahlung einer Leibrente von 2.000 € monatlich sowie weitere Nebenleistungen vereinbart. Die Auflassung der Grundstücke wurde in derselben Urkunde erklärt. Der Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf den Antragsteller ist von diesem gestellt worden; er ist am 18. Januar 2025 beim Grundbuchamt eingegangen. Gegenstand des notariellen Kaufvertrages ist unter anderem auch das im obigen Antrag genannte Grundstück Parzelle Nr. 524. Weiterhin wurden noch die hier nicht streitgegenständlichen Parzellen Nr. 520 und Nr. 521 übertragen.

Beweis: Notarieller Vertrag vom 4. Januar 2025 in Anlage 1 nebst Auflassungserklärung und Eintragungsantrag; Auskunft beim Grundbuchamt.

Allerdings steht die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch noch aus, da noch einige formelle Dinge zu klären sind. Diese sind aber nur eine Frage der Zeit.

Nach Abschluss des Vertrages, am 12. Februar 2025, musste der Antragsteller zu seinem Erstaunen feststellen, dass der Antragsgegner eine auf diesem Grundstück befindliche alte Scheune abriss. Zur Rede gestellt, erklärte der Antragsgegner, das Grundstück gehöre ihm und er könne dort machen, was er wolle, der Antragsteller habe hier nichts zu suchen. Er erklärte weiter, das Holz, das der Abriss bringe, benötige er für ein Bauvorhaben. Außerdem habe er vor, das gesamte Grundstück "platt zu machen". Er wolle eine Fußballwiese für seine Enkel anlegen.

Die maßvoll vorgebrachten Vorhaltungen des Antragstellers beantwortete der Antragsgegner damit, dass er diesen einen Dieb und Erbschleicher nannte und sich nicht scheute, ihn mit der Axt zu bedrohen. Dem Antragsteller blieb nichts anderes übrig, als sich durch Flucht der massiven Bedrohung zu entziehen.

Beweis: Eidesstattliche Versicherung des Antragstellers vom 4. März 2025 in Anlage.

Es ist daher dringend zu befürchten, dass der Antragsgegner sein den Antragsteller schädigendes Verhalten fortsetzt. Insbesondere braucht der Antragsteller dringend das vorhandene Stallgebäude, um einen Teil seiner Schweinezucht dorthin auszulagern. Es ist ihm nicht zuzumuten, ein Hauptsacheverfahren abzuwarten, weil dieses Gebäude bis dahin wohl erst wieder neu errichtet werden müsste. Die Voraussetzungen für den Erlass der beantragten einstweiligen Verfügung liegen daher vor.

Der Wert des streitgegenständlichen Grundstücks Parzelle Nr. 524 liegt bei etwa 50 000 €, der Wert des abrissgefährdeten Stallgebäudes dürfte etwa 20 000 € betragen. Daher ist das Landgericht zuständig.

Karl Krähe
Rechtsanwalt

Anlage 1 - Auszug aus dem notariellen Vertrag vom 4. Januar 2025 -

Urkundenrolle Nr.52/2025
Geschehen am 4. Januar 2025

Vor mir, dem Notar Markus Otter, Köln, erschienen heute, persönlich bekannt und geschäftsfähig

1. Herr Konrad Schweller, verwitweter Rentner in 50858 Köln, Lindenweg 56,
2. Herr Max Müller, lediger Landwirt in 50858 Köln, Kölner Platz 16

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung:

Wir schließen folgenden

Übergabevertrag mit Auflassung:

Konrad Schweller übergibt seinem Neffen, Max Müller, sein landwirtschaftliches Anwesen mit dem gesamten vorhandenen landwirtschaftlichen lebenden und toten Inventar, über dessen Umfang sich die Beteiligten ohne nähere Aufzeichnung einig sind, und mit den nachstehenden Grundstücken, eingetragen beim Amtsgericht Köln - Junkersdorf, Grundbuch für Köln - Junkersdorf, Blatt 13758, Gemarkung: Junkersdorf,.....

..... Neben dem Hauptgebäude (Flurstücke Nr. 520 und Nr. 521) wird auch das Flurstück Nr. 524 (Stallgebäude und Scheune) in der Urkunde erfasst.....

Für den Vertrag gelten folgende näheren

Bestimmungen:

1. Der Übernehmer ist zu folgender Gegenleistung verpflichtet:
 - a. Zahlung einer monatlichen Leibrente in Höhe von 2000 € fällig jeweils auf den 1. eines jeden Monats im Voraus.
 - b. Der Übergebende erhält als lebenslangliches unentgeltliches Leibgedinge das unbeschränkte Wohnungsrecht im ganzen Wohnhausgebäude in 50858 Köln, Lindenweg 56. Die Kosten der Instandsetzung, Wasser, Strom, Kaminfeger und Heizung bezahlt der Übernehmer.
 - c. Der Übernehmer trägt im Falle des Todes des Übergebenden die Beerdigungskosten, soweit das Sterbegeld nicht ausreicht.
2. Die Gewährleistung wird ausgeschlossen.
3. Die Grundstücke werden am 4. April 2025 übergeben. Damit gehen Nutzen, und Lasten und Gefahr auf den Erwerber über.

4. Der Übergebende erklärt, dass in Ansehung des als Flurstück Nr. 524 eingetragenen Grundstücks noch Übereignungsansprüche des Herrn Anton Abel aufgrund der Vereinbarung vom 4. August 2018 bestehen könnten. Der Erwerber tritt in etwaige Verpflichtungen des Übergebenden aus dieser Vereinbarung zugunsten des Herrn Anton Abel ein.
5. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung bezahlt der Erwerber.
.....
8. Die Beteiligten, der Erwerber und der Übergebende, sind darüber einig, dass das Eigentum an den Vertragsgrundstücken auf den Erwerber übergehen soll. Der Übergeber bewilligt und der Erwerber beantragt die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

..... (Es folgen weitere Bestimmungen, die hier jedoch nicht mehr von Interesse sind)

In Gegenwart des Notars vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

Konrad Schweller

Max Müller

Beglaubigt: Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urkunde wird bezeugt.

Köln, den 4. Januar 2025

Markus Otter, Notar

Anlage 2

Köln, 4. März 2025

Eidesstattliche Versicherung

Ich, Max Müller, wohnhaft in 50858 Köln (Junkersdorf), Kölner Platz 16, bin von Rechtsanwalt Krähe über die strafrechtlichen Folgen einer falschen eidesstattlichen Versicherung belehrt worden. In Kenntnis dessen und der Bedeutung einer eidesstattlichen Versicherung, versichere ich

an Eides statt:

Am 12. Februar 2025 besichtigte ich das von mir vor kurzem erworbene Grundstück, Flurstück Nr. 524, eingetragen beim Amtsgericht Köln - Junkersdorf, Grundbuch für Köln, Blatt 13758, Gemarkung: Junkersdorf. Der Antragsgegner hielt sich dort auf und zersägte Holz, das aus dem Abriss einer alten Scheune stammte. Auf meinen Hinweis, das Grundstück sei mein Eigentum, wurde er beleidigend, bedrohte mich mit der Axt und erklärte, dass er noch das ganze Grundstück "platt machen" werde.

Max Müller

Landgericht Köln
- 2. Zivilkammer -
Az.: 2 O 302/25

Köln, 9. März 2025

Verfügung:

in Sachen
Max Müller ./ Anton Abel

Termin zur mündlichen Verhandlung über den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird bestimmt auf Dienstag, 3. April 2025, 9.00 Uhr, Saal 215.

Das persönliche Erscheinen des Antragstellers und Antragsgegners wird angeordnet.

Kunz

Vors. Richter am Landgericht

Stefan Schwarz
Rechtsanwalt
Schwalbengasse 12a
50867 Köln

den 17. März 2025

An das
Landgericht Köln
- 2. Zivilkammer - □
Az.: 2 O 302/25
in Sachen

Landgericht Köln
Eingang: 18. März 2025

Max Müller ./ Anton Abel

wegen einstweiliger Verfügung
vertrete ich den Antragsgegner.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung werde ich beantragen:
Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.

Begründung:

Zu Unrecht meint der Antragsteller, die Bewirtschaftung der Parzelle Nr.524 verbieten zu dürfen. Ein solches Recht hat er schon deswegen nicht, weil er gar nicht Eigentümer dieser Parzelle ist. Stattdessen steht in Wirklichkeit dem Antragsgegner zumindest ein Anwartschaftsrecht an dieser Parzelle zu. Der Antragsgegner hat dieses von Konrad Schweller bereits im Jahre 2018 erworben.

Der Antragsgegner war der Nachbar des am 15. Februar 2025 verstorbenen Konrad Schweller. Da er letzteren häufig, insbesondere als dieser in den Jahren 2015 und 2018 an einer schweren Krankheit litt, in großem Umfang nachbarschaftliche Hilfe gewährte, wollte sich dieser ihm

gegenüber im Jahre 2018 erkenntlich zeigen. Er bot ihm deswegen das kleine Grundstück (Parzelle Nr. 524) mit der alten Scheune und dem längst nicht mehr genutzten Stall als Geschenk an. Auf Vorschlag des beurkundenden Notars König wurde, wohl aus steuerlichen Gründen, kein Schenkungsvertrag, sondern ein Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von 400 € geschlossen. Der Vertrag wurde notariell beurkundet.

Beweis: Notarieller Kaufvertrag vom 4. August 2018 in Anlage 1.

Der Kaufpreis ist bezahlt. Wie aus den vorgelegten Urkunden hervorgeht, wurde die Auflassung erklärt. Dass die erfolgte Eigentumsänderung nicht im Grundbuch eingetragen wurde bzw. dort gar kein Eintragungsantrag gestellt wurde, ist allein auf die Gutmütigkeit meines Mandanten zurückzuführen, die ihm aber nicht zum Nachteil gereichen kann. Dieser hat nämlich, als es kurz nach Vertragsschluss Ärger mit Frau Martha Schweller, der bereits am 11. Oktober 2018 verstorbenen Ehefrau des Herrn Konrad Schweller gegeben hatte, lediglich des lieben Friedens zur Frau seines langjährigen Freundes wegen vorübergehend auf die Durchsetzung seiner Rechte verzichtet. Er war von Anfang an gewillt, den Erben der Schwellers gegenüber auf seine Rechte zu pochen und wird dies nun auch gegenüber dem Antragssteller tun. Das Unterlassungsbegehren des Antragstellers ist daher schon deswegen zurückzuweisen, weil nicht er, sondern der Antragsgegner dinglich Berechtigter an dem Grundstück ist.

Hilfsweise ist darauf hinzuweisen, dass der Unterlassungsanspruch des Antragstellers jedenfalls auch daran scheitert, dass sich dieser die Ansprüche des Antragsgegners aus dem Vertrag vom 4. August 2018 entgegenhalten lassen muss. Diese Ansprüche richteten sich zunächst gegen den Verkäufer Konrad Schweller. Da der Antragsteller bei Abschluss des notariellen Vertrages vom 4. Januar 2025 aber längst wusste, dass dieser Vertrag über die Übereignung aller drei vorhandenen Parzellen (Nr. 520, Nr. 521 und Nr. 524) einen Übergang des nahezu vollständigen Vermögens von Herrn Schweller darstellte, war er damit einverstanden, in die Rechtsstellung und damit in die Verpflichtungen von Herrn Schweller einzutreten. Es kann aber nicht rechtens sein, auf eine Position zu pochen, zur deren Aufgabe man schuldrechtlich gezwungen ist.

Schwarz
Rechtsanwalt

Anlage 1

Vor mir, dem Notar Alfons König, Köln, erschienen heute, am 4. August 2018, persönlich bekannt und geschäftsfähig,

1. Herr Konrad Schweller, Rentner in 50858 Köln, Lindenweg 56,
2. Anton Abel, Rentner, 50858 Köln, Kornblumenweg 12,

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung:

Wir schließen folgenden

Kaufvertrag mit Auflassung

Konrad Schweller verkauft an Anton Abel das im Grundbuch von Köln - Junkersdorf, Blatt 13758, Gemarkung: Junkersdorf, Flurstück Nr. 524 eingetragene Grundstück.

Für den Verkauf gelten folgende Bestimmungen:

1. Der Kaufpreis beträgt 400 €. Er ist sofort fällig.
2. Die gesetzliche Gewährleistung wird ausgeschlossen.
3. Das Grundstück wird am 31. Oktober 2018 übergeben. Ab diesem Zeitpunkt ist der Erwerber berechtigt, Stallgebäude und Scheune bei Bedarf zu nutzen.
4.
5. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung bezahlt der Käufer.
6. Die Beteiligten, der Verkäufer Konrad Schweller und der Käufer Anton Abel, sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsgrundstück auf den Erwerber übergehen soll. Der Veräußerer bewilligt und der Erwerber beantragt die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

Konrad Schweller

Anton Abel

Beglaubigt, Köln, den 4. August 2018 *König*, Notar

Karl Krähe
Rechtsanwalt
Am Scheidweg 15
59765 Köln

Köln, den 23. März 2025

An das
Landgericht Köln

Landgericht Köln
Eingang: 23. März 2025

Az.: 2 O 302/25

In Sachen

Max Müller ./ Anton Abel

wegen einstweiliger Verfügung.

Der Vortrag des Antragsgegners kann nicht unwidersprochen bleiben. Dass der Antragsgegner ein dingliches Recht gehabt haben sollte, will mir nicht einleuchten. Schuldrechtliche Ansprüche sind im vorliegenden Rechtsstreit ohne jede Bedeutung. Sollte das Gericht wider Erwarten dennoch von einem Anwartschaftsrecht des Antragsgegners aus dem Jahre 2018 ausgehen, so ergibt sich die Rechtsposition des Antragstellers zumindest nach den Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb. Konrad Schweller war bis zuletzt als Eigentümer der Parzelle Nr. 524 eingetragen.

Vor allem aber muss hier auch berücksichtigt werden, dass sämtliche Verträge zwischen dem Antragsgegner und Herrn Konrad Schweller aus dem Jahr 2018 ohnehin nichtig wären. Der Antragsteller hat sich nur deshalb auf die Schuldübernahme eingelassen, weil er ohnehin von der Unwirksamkeit der Vereinbarung vom 4. August 2018 ausging. Das Grundstück Parzelle Nr. 524, das die Parteien veräußern wollten, machte damals nämlich etwa 93 Prozent des Vermögens des Konrad Schweller aus. Die anderen ihm gehörenden Grundstücke waren mit Bankhypotheken belastet, die deren Wert praktisch vollständig aufzehrten. Das Grundstück Parzelle Nr. 524 war damals das einzige nicht dinglich belastete.

Beweis: evtl. Wertgutachten

Entsprechend wurde dieses Geschäft auch von Frau Martha Schweller, der Ehefrau des Konrad Schweller, nicht gerade mit Begeisterung aufgenommen. Als sie am 14. August 2018 von dem Geschäft erfuhr, hat sie gegenüber ihrem Ehemann sofort dessen Rückgängigmachung verlangt. Franz Frischler, ein Skatbruder von Konrad Schweller, war hierbei anwesend.

Der Antragsgegner kannte in jedem Fall auch schon bei Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages diese Besonderheiten in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Konrad Schweller, obwohl er diese Kenntnis bereits außergerichtlich bestritten hat. Am 25. Juli 2018, also nur wenige Tage vor dem Geschäft war er nämlich wieder einmal zu Besuch bei den Schwellers. Im Beisein von Frau Frieda Frick, der Zugesfrau von Schwellers, hatte er wegen des Vertragsschlusses einen Disput mit Martha Schweller, die ihn als einen "Erbschleicher" bezeichnete. Dabei erklärte sie ihm, dass er gar nicht daran zu denken brauche, das Stallgrundstück irgendwann zu bekommen. Da alles andere ohnehin längst der Bank gehöre, werde sie schon dafür sorgen, dass dieses Grundstück nicht weggegeben werde, weil es das einzige sei, das sie selbst später einmal "versilbern" könne, wenn sie noch etwas Geld für die Altersversorgung brauche.

Beweis: Frieda Frick als Zeuge; wird in die mündliche Verhandlung mitgebracht

Daher waren diese Geschäfte von 2018 nie wirksam. Zu berücksichtigen ist hierbei nämlich v.a. auch, dass Frau Schweller und ihr Mann keinen Ehevertrag geschlossen hatten.

Karl Krähe
Rechtsanwalt

Landgerichts Köln
2. Zivilkammer
Az.: 2 O 302 / 25

Gegenwärtig:
Vors. Richter am Landgericht Kunz
Richterin am Landgericht Rot
Richter am Landgericht Lang

In Sachen Max Müller gegen Anton Abel
erschieden bei Aufruf:

der Antragsteller mit Rechtsanwalt Krähe,
der Antragsgegner mit Rechtsanwalt Schwarz

In der Sitzung gestellt wird als Zeugin Frau Frieda Frick. Die Zeugin wird gebeten, zunächst den Verhandlungsraum zu verlassen.

Der Antragsteller stellt den Antrag aus der Antragschrift vom 6. März 2025. Der Antragsgegner beantragt Zurückweisung des Antrags.

Die Parteien verhandeln streitig zur Sache. Die Sach- und Rechtslage wird mit ihnen erörtert.

Hereingerufen wird die Zeugin Frieda Frick.

Die Zeugin wurde ordnungsgemäß belehrt.

Zur Person: Frieda Frick, Hausfrau, 43 Jahre alt, wohnhaft in 50858 Köln, Süderfleet 54

Zur Sache: Ich war dabei, als Martha Schweller am 25. Juli 2018 den Herrn Abel einen "Erbschleicher" genannt hat. Ich kann mich an das genaue Datum sehr gut erinnern, weil es der Geburtstag von Martha Schweller war und sie mir etwa zwei Wochen später sagte, ich solle mir das genau einprägen, jetzt habe "der schlaue Hund" ihren Mann doch tatsächlich zum Notar gebracht, und sie wolle das mit meiner Hilfe rückgängig machen.

Auf Frage: Sie schrie ihn an, dass er gar nicht daran zu denken brauche, das Stallgrundstück irgendwann zu bekommen. Sie werde dafür sorgen, dass dieses Grundstück nicht weggegeben werde. Es sei das einzige, das sie selbst später einmal versilbern könne. Alles andere gehöre nämlich schon längst der Bank. Wenn auch dieses Grundstück noch verloren gehe, hätten sie bzw. ihr Mann praktisch gar nichts mehr. Es könne aber nicht sein, dass ihr Mann einen Vertrag über das praktisch gesamte Vermögen abschließe, ohne seine Frau zu fragen. Abel antwortete darauf, dass es wohl allein Sache ihres Mannes sei, was mit seinem Eigentum geschehe."

- v. u. g. -

Anträge auf Beeidigung werden nicht gestellt. Die Zeugin bleibt unbeeidigt.

Der Vertreter des Antragsgegners erklärt, es sei allgemein bekannt, dass Geschäfte eines Ehegatten, die dieser ohne die Zustimmung des anderen Ehegatten gemacht hat, mit dem Tod des zustimmungsberechtigten Ehegatten (hier also mit dem Tod der Martha Schweller am 11. Oktober 2018) von selbst wirksam werden. In einer solchen Situation sei nun ja niemand mehr schutzwürdig, wobei v.a. zu berücksichtigen sei, dass sie in dieser Sache bis zu ihrem Tod keinerlei Anträge bei Gericht gestellt habe. Ob Frau Schweller die Zustimmung am 14. August 2018 verweigert habe, sei dafür irrelevant; daher wolle man dies gerne ebenso zugestehen wie die Tatsache, dass außer diesem Grundstück Parzelle Nr.524 damals im Jahre 2018 keinerlei sonstiges nennenswertes Vermögen vorhanden war. Hinzuweisen sei in diesem Zusammenhang aber noch darauf, dass Frau Martha Schweller diese Erklärung am 5. Oktober 2018 ohnehin widerrufen hat. Als Zeugen hierfür möge man Franz Frischler laden.

Der Vertreter des Antragstellers erklärt, dies sei eine reine Erfindung, im Übrigen aber ohnehin rechtlich irrelevant.

Daraufhin ergeht folgender **Beschluss**: Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf Donnerstag, den 3. April 2025, 11.30 Uhr, Saal 213.

Bearbeitervermerk:

Die Entscheidung des Landgerichts ist zu entwerfen. Diese hat zwingend einen Tatbestand sowie eine Begründung zu enthalten.

Die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Vollmachten) sind in Ordnung, Wochentage sind nicht zu problematisieren. Dass der Fall teilweise in der Zukunft spielt, ist ohne Belang.

Hält der Bearbeiter/ die Bearbeiterin die Wahrnehmung der richterlichen Aufklärungspflicht oder Beweiserhebungen für erforderlich, so ist zu unterstellen, dass diese durchgeführt wurden und ohne Ergebnis geblieben sind. Sollte der Bearbeiter den Fall aus einem rechtlichen Gesichtspunkt entscheiden wollen, der von keiner Partei schriftsätzlich angesprochen worden ist, so ist davon auszugehen, dass dieser Gesichtspunkt bei dem Rechtsgespräch in der letzten mündlichen Verhandlung erörtert worden ist.

Kommt der Bearbeiter/ die Bearbeiterin zu einer Entscheidung, in der er zur materiellen Rechtslage nicht Stellung nimmt, so ist die materielle Rechtslage in einem Hilfsgutachten zu erörtern.