

076 – ZHG

Gemeinsames Prüfungsamt  
Dammtorwall 13  
20354 Hamburg

GPA-Nr.:

Dieser Aufgabentext besteht einschließlich des Vermerks zur Bearbeitung aus 13 fortlaufend nummerierten Seiten.

Die Vollständigkeit des Textes ist vor der Bearbeitung zu prüfen. Sowohl der Aufgabentext als auch Ihre Bearbeitung sind mit Ihrer GPA-Nummer zu versehen und zusammen abzugeben.

---

Auszug aus der Akte des Landgerichts Gera, Az.: 5 O 253/18

**Dr. jur. Hans-Werner Fischer**  
**Rechtsanwalt**

Gerberstraße 44  
04600 Altenburg

An das  
Landgericht Gera  
Rudolf-Diener-Straße 2  
07545 Gera

Landgericht Gera  
Eingang:  
05.04.2018

Altenburg, den 04.04.2018

In Sachen

Großholdt Gewerbeimmobilien GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Petra Großholdt, Bachstraße 27, 04600 Altenburg

– Klägerin –

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Hans-Werner Fischer,  
Gerberstraße 44, 04600 Altenburg

gegen

Henriette Bergengruen, Prof. Wagner-Straße 14, 07545 Gera

– Beklagte –

erhebe ich namens und im Auftrag der Klägerin

**Klage**

zum Landgericht Gera.

Ich werde beantragen:

1. Die Zwangsvollstreckung aus dem Versäumnisurteil des Landgerichts Gera vom 02.II.2017 (Az.: 5 O 345/17) wird für unzulässig erklärt.
2. Die Beklagte wird verurteilt, ihre Zustimmung zur Löschung der zu ihren Gunsten im Grundbuch von Greiz, Blatt 456 (betreffend das Grundstück Gemarkung Greiz-Pohlitz, Flur 5, Flurstück 234/5) eingetragenen Sicherungshypothek über 100.000 € zu erteilen.

#### Begründung:

I. Mit dem Antrag zu 1) wendet sich die Klägerin gegen die Zwangsvollstreckung aus dem im Antrag genannten Versäumnisurteil.

Die Klägerin befasst sich mit Erwerb und Weiterveräußerung von Gewerbeimmobilien. Dabei kauft sie meist ältere Objekte, bevorzugt in guter oder touristisch interessanter Lage, auf und setzt diese unter Berücksichtigung modernster Anforderungen instand.

Anfang 2017 hatte die Klägerin die Xantos GmbH mit der Durchführung von Bauleistungen an einem Gebäude der Klägerin in Altenburg beauftragt.

Nach Abschluss der Arbeiten kam es im Hinblick auf die von der Klägerin geschuldete Vergütung zu Meinungsverschiedenheiten zwischen der Klägerin und der Xantos GmbH, weshalb die Klägerin keine Zahlung an die Xantos GmbH leistete. Im weiteren Verlauf trat die Beklagte auf die Klägerin zu und verlangte Zahlung des aus dem Vertrag zwischen der Klägerin und der Xantos GmbH über die Bauleistungen geschuldeten Betrags von der Klägerin. Zur Begründung gab die Beklagte an, die Xantos GmbH habe ihre Forderung auf Vergütung der Bauleistungen im August 2017 an die Beklagte abgetreten.

Schließlich erhob die Beklagte gegen die Klägerin Klage vor dem Landgericht Gera und verlangte Zahlung aus abgetretenem Recht der Xantos GmbH in Höhe von 6.000 €. Die Klage wurde der hiesigen Klägerin am 15.09.2017 zugestellt. Bereits am 18.09.2017 zahlte die Klägerin 3.000 € auf die Rechnung der Xantos GmbH betreffend die Bauleistungen an die Beklagte, um so eine mögliche Einigung mit der Beklagten vorzubereiten.

Beweis im Bestreitensfalle: Vorlage des Überweisungsbelegs

Die Klägerin ging dabei davon aus, dass auf diese Weise noch vor dem Termin der mündlichen Verhandlung eine außergerichtliche Einigung mit der Beklagten erzielt werden könnte, womit sich dann der Rechtsstreit erledigen würde. In der Konsequenz nahm die Klägerin dann berechtigterweise an, den gerichtlichen Termin nicht wahrnehmen zu müssen. Sie glaubte vor dem Hintergrund der laufenden außergerichtlichen Vergleichsgespräche sowie der bereits erfolgten Teilzahlung nicht, dass die dortige Klägerin (hiesige Beklagte) ein Versäumnisurteil nehmen werde. Allerdings erging dann aus Sicht der hiesigen Klägerin (dortigen Beklagten) unerwartet im Termin am 02.II.2017 Versäumnisurteil gegen die Klägerin, welches dieser am 07.II.2017 zugestellt wurde.

Beweis: Protokoll und Versäumnisurteil vom 02.II.2017, Anlagen K 1 und K 2

Gleichwohl glaubte die Klägerin, dass wegen der weiterhin geführten Gespräche zwischen den Parteien letztlich das Versäumnisurteil nicht zum Tragen kommen werde. Leider verliefen die Gespräche dann jedoch im Sande. Am 15.11.2017 zahlte die Klägerin schließlich auch die restlichen 3.000 € auf den in der Rechnung der Xantos GmbH verlangten Betrag, um die Sache aus der Welt zu schaffen.

Beweis im Bestreitensfalle: Vorlage des Überweisungsbeleges

Aus hier nicht bekannten Gründen wurde damals seitens der Klägerin bzw. ihres damaligen Prozessbevollmächtigten kein Rechtsbehelf gegen das Versäumnisurteil eingelegt. Vermutlich wurde angenommen, es werde nicht zu Vollstreckungsversuchen kommen.

Die Zwangsvollstreckung aus dem Versäumnisurteil ist schon deshalb unzulässig, weil der titulierte Anspruch, nämlich der Zahlungsanspruch aus dem zwischen der Klägerin und der Xantos GmbH abgeschlossenen Vertrag, bereits erfüllt ist.

Da die Beklagte jedoch Vollstreckung auch aus dem Versäumnisurteil gegenüber der Klägerin angekündigt hat, ist die vorliegende Klage geboten.

II. Mit dem Antrag zu 2) verlangt die Klägerin von der Beklagten die Zustimmung zu einer Grundbuchberichtigung.

Betroffen ist das Anwesen Am Oberen Schloss 12, 07971 Greiz, eingetragen im Grundbuch von Greiz, Blatt 456, Gemarkung Greiz-Pohlitz, Flur 5, Flurstück 234/5, auf welchem sich das (ehemalige) Hotel Vogtländischer Hof befindet.

Dieses Hotelgrundstück hatte die Schlehdorn GmbH Anfang März 2017 zum (dem Verkehrswert entsprechenden) Kaufpreis von 200.000 € von Herrn Heribert Hausner gekauft.

Das – ursprünglich auf Herrn Heribert Hausner eingetragene – Eigentum an dem Hotelgrundstück in Greiz (Am Oberen Schloss 12) wurde am 20.12.2017 auf die Schlehdorn GmbH umgeschrieben.

Da die Schlehdorn GmbH die von ihr ursprünglich beabsichtigte Nutzung als Betriebsstätte für ihr eigenes Unternehmen angesichts des umfangreichen Sanierungsbedarfs des Gebäudes dann doch nicht umsetzen wollte, die Klägerin ihrerseits aber gute Chancen sah, das Objekt nach Sanierung als Wellness-Hotel in der aufstrebenden Ferienregion „Thüringer Vogtland“ veräußern zu können, erwarb die Klägerin bereits im Januar 2018 das Grundstück von der Schlehdorn GmbH. Es wurde bereits im Kaufvertrag an die Klägerin aufgelassen.

Beweis: notarieller Kaufvertrag (nebst Auflassung) vom 08.01.2018, in Kopie als Anlage K 3

Da sie auch sogleich einen Eintragungsantrag an das Grundbuchamt gestellt hatte, ging die Klägerin davon aus, dass alles seine Richtigkeit habe. Als die Klägerin dann Anfang Februar

2018 Einblick ins Grundbuch nahm, stellte sie fest, dass sie – wie ihr auch mitgeteilt worden war – am 29.01.2018 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden war.

Weiter fand sich jedoch im Grundbuch von Greiz bezüglich des Grundstücks Am Oberen Schloss 12 in Abteilung III die Eintragung einer „Sicherungshypothek über 100.000 €, für Henriette Bergengruen (...)“. Diese Eintragung war am 26.01.2018 erfolgt, allerdings ohne Wissen der Klägerin.

Woher diese Sicherungshypothek stammt, ist für die Klägerin bereits unerklärlich. Da die Schlehdorn GmbH auf Nachfrage der Klägerin angegeben hat, zu keiner Zeit eine Sicherungshypothek oder sonstige Hypothek für die Beklagte bewilligt zu haben, geht die Klägerin davon aus, dass hier ein Fehler vorliegt.

Die Versuche der Klägerin, das Grundbuchamt zur Löschung dieser falschen Eintragung zu bewegen, blieben ohne Erfolg. Das Grundbuchamt verwies darauf, eine Löschung sei nur mit Zustimmung der Gläubigerin, Frau Bergengruen, möglich.

Die Beklagte hat sich jedoch geweigert, ihre Zustimmung zur Löschung der Eintragung der Sicherungshypothek zu erklären.

Daher ist Klage geboten.

gez. Fischer

Rechtsanwalt

**Hinweis des GPA:**

Vom Abdruck der Anlagen K 1 und K 3 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen den angegebenen Inhalt haben und der Klageschrift ordnungsgemäß beigelegt waren. Der Verrechnungsscheck über die Gerichtsgebühren war beigelegt und wurde eingelöst.

Die Klage wird beim Landgericht Gera bei der Zivilkammer 5 unter dem Aktenzeichen 5 O 253/18 geführt. Der geschäftsplanmäßig zuständige Einzelrichter, Richter am Landgericht Osterfeld, hat mit Verfügung vom 05.04.2018 einen Gütetermin mit sich gegebenenfalls anschließendem frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung am 17.05.2018 angeordnet und der Beklagten eine Frist zur schriftlichen Klageerwiderung binnen zwei Wochen gesetzt. Die Klageschrift und die Verfügung sind der Beklagten am 09.04.2018 zugestellt worden.

**Anlage K 2****Landgericht Gera**

5 O 345/17

**Versäumnisurteil**

In dem Rechtsstreit

Henriette Bergengruen, Prof. Wagner-Straße 14, 07545 Gera

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Siebroht, Parkweg 139, 07545 Gera

gegen

Großholdt Gewerbeimmobilien GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Petra Großholdt, Bachstraße 27, 04600 Altenburg

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Hans-Werner Schlanig, Mühltor 5, 07545 Gera

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Gera durch Richterin am Landgericht Baschner als Einzelrichterin aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 02.11.2017

für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 6.000 € zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Baschner

Richterin am Landgericht

Für die Richtigkeit der Übertragung  
vom Tonträger:  
gez. Pühlert  
Pühlert, Justizangestellte als  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

**Hinweis des GPA:**

Vom Abdruck des Gerichtssiegels wird abgesehen.

*Rechtsanwältin  
Birgit Siebtroth*

Parkweg 139, 07545 Gera

An das  
Landgericht Gera  
Rudolf-Diener-Str. 2  
07545 Gera

Landgericht Gera  
Eingang:  
18.04.2018

Gera, den 18.04.2018

In Sachen

Großholdt Gewerbeimmobilien GmbH ./ Bergengruen, Az.: 5 O 253/18

zeigt sich die Unterzeichnende für die Beklagte an.

In der mündlichen Verhandlung wird beantragt werden,

**die Klage abzuweisen.**

**Begründung:**

Die Beklagte ist Architektin und unterhielt Geschäftsbeziehungen sowohl zur Klägerin als auch zu den in der Klageschrift aufgeführten beiden Handelsgesellschaften (Xantos GmbH und Schlehdorn GmbH).

1.

Der Klageantrag zu 1 ist bereits unzulässig, weil die Klägerin nach eigenem Vortrag über Belege für die Zahlungen verfügt, auf welche sie sich beruft. Wenn die Klägerin somit meint, diese Zahlungen stünden der Vollstreckung aus dem Versäumnisurteil entgegen, kann sie dies mit dem Rechtsbehelf des § 775 ZPO geltend machen; die vorliegende Klage in Klageantrag zu 1 ist nicht erforderlich.

Zudem ist der Klageantrag auch unbegründet.

Zutreffend trägt die Klägerin vor, dass die Xantos GmbH den ihr gegen die Klägerin aus dem Vertrag über die – im Mai 2017 von der Klägerin abgenommenen – Bauleistungen zustehenden Anspruch, über den die Xantos GmbH der Klägerin im Juni 2017 eine Rechnung (Rechnung Nr. 789/17 in Höhe der vertraglich vereinbarten 6.000 €) gestellt hatte, im August 2017 an die Beklagte abgetreten hat.

Hintergrund dieser Abtretung waren Architektenleistungen der Beklagten, die diese für die Xantos GmbH erbracht hatte. Da die Xantos GmbH mit der Vergütung in Verzug geraten war, war sie mit der Beklagten übereingekommen, ihr u.a. die Forderung gegen die Klägerin auf Vergütung der Bauleistungen abzutreten.

Richtig ist auch, dass die Klägerin und die Beklagte dann bezüglich der Bezahlung der Rechnung der Xantos GmbH (Rechnung Nr. 789/17) Gespräche führten. Die Klägerin machte Einwände gegen die Höhe der Forderung geltend. Die Einwände waren aber unbegründet. Da die Klägerin somit aus Sicht der Beklagten die Zahlung unberechtigt verweigerte, erhob die Beklagte im September 2017 Zahlungsklage zum Landgericht Gera, wobei es wegen Nichterscheinens der Klägerin, also der dortigen Beklagten, im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht Gera zu dem in der Klageschrift bezeichneten Versäumnisurteil vom 02.11.2017 kam.

Wie die Beklagte erst vor wenigen Tagen, nach Zugang der Klageschrift im vorliegenden Rechtsstreit, durch entsprechende Nachforschungen herausgefunden hat, trifft es zu, dass die Klägerin bereits am 18.09.2017 einen Teilbetrag in Höhe von 3.000 € an die hiesige Beklagte zahlte. Bei der Überweisung benannte die Klägerin jedoch eine falsche Rechnungsnummer (nämlich „Rechnung Nr. 897/17 der Xantos GmbH“), daher erfolgte bei der Beklagten keine Zuordnung zu der zutreffenden Rechnung der Xantos GmbH. Die Xantos GmbH hatte zahlreiche Rechnungsforderungen an die Beklagte abgetreten. Daher wusste weder die Beklagte noch die Unterzeichnerin, die die Beklagte (damalige Klägerin) auch in jenem Rechtsstreit vertrat, zur Zeit der mündlichen Verhandlung, dass eine (Teil-) Zahlung auf die streitgegenständliche Forderung erfolgt war.

Ebenso hat die Beklagte erst vor wenigen Tagen aufgrund der Nachforschungen nach Eingang der hier vorliegenden Klageschrift herausgefunden, dass am 15.11.2017 eine weitere Zahlung von 3.000 € seitens der Klägerin auf die in Rede stehende Forderung eingegangen war; wiederum hatte die Klägerin als Rechnungsnummer versehentlich „897/17“ benannt.

Gleichwohl ist das Versäumnisurteil zu Recht ergangen, denn die Klägerin hat weder in der mündlichen Verhandlung die erfolgte Zahlung vorgetragen noch hat sie Einspruch gegen das Versäumnisurteil erhoben, in dessen Rahmen sie dann die Zahlungen hätte vortragen können.

Im vorliegenden Rechtsstreit ist die Klägerin mit diesen Einwänden präkludiert. Die Geschehnisse beruhen auf Versäumnissen der Klägerin im Rahmen des vorangehenden Verfahrens. Daher muss nicht die Beklagte diesen Fehler ausräumen, sondern die Klägerin ist darauf zu verweisen, die Zahlungen ggf. in einem neuen Verfahren zu kondizieren.

## 2.

Der Klageantrag zu 2 ist ebenfalls unzulässig, wenngleich aus anderem Grund. Die Klägerin kann nicht in derselben Klage sowohl Vollstreckungsrechtsbehelfe als auch „normale“ Klageanträge geltend machen.

Zudem ist der Klageantrag auch unbegründet, denn die angegriffene Grundbucheintragung ist zutreffend.

Die Klägerin gibt den aktuellen Grundbuchinhalt bezüglich des Grundstücks Am Oberen Schloss 12 in Greiz zutreffend wieder. Hintergrund der Eintragungen ist folgender:

Die Beklagte hatte für die Schlehdorn GmbH umfangreiche Architektenleistungen erbracht. Nachdem die Schlehdorn GmbH die Vergütung hierfür schuldig blieb, machte die Beklagte ihren Vergütungsanspruch gerichtlich gegen die Schlehdorn GmbH geltend. Der Rechtsstreit vor dem Landgericht Gera endete mit einem Prozessvergleich, in welchem sich die

Schlehdorn GmbH verpflichtete, an die dortige Klägerin und hiesige Beklagte, Frau Bergengruen, einen Betrag von 100.000 € zu zahlen.

**Beweis:** Protokoll des Landgerichts Gera v. 5.5.2017, Az.: 5 O 345/17 in Kopie als Anlage B 1, vollstreckbare Ausfertigung des Prozessvergleichs in Kopie als Anlage B 2

Da die Schlehdorn GmbH allerdings den Vergleichsbetrag nicht fristgerecht zahlte, sah sich die Beklagte im Herbst 2017 gezwungen, aufgrund des genannten Prozessvergleichs gegen die Schlehdorn GmbH vorzugehen. Sie stellte der Schlehdorn GmbH zunächst am 20.09.2017 die vollstreckbare Ausfertigung des Prozessvergleichs zu. Im weiteren Verlauf erging auf Antrag der Beklagten ein Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Greiz betreffend den Anspruch der Schlehdorn GmbH gegen Herrn Hausner auf Übereignung des in der Klageschrift näher beschriebenen Grundstücks in Greiz (Hotel Vogtländischer Hof).

**Beweis:** Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Greiz vom 10.10.2017, Anlage B 3

Der Beschluss wurde Herrn Hausner am 18.10.2017 zugestellt.

Am 03.11.2017 wurde das Grundstück an die Schlehdorn GmbH aufgelassen. Die Auflassungserklärungen vor dem Notar wurden abgegeben durch Herrn Hausner und – für die Schlehdorn GmbH – durch Frau Sellner. Frau Sellner war vom Amtsgericht Greiz auf Antrag der hiesigen Beklagten als Sequesterin bezüglich der Übereignung des Hotelgrundstücks eingesetzt worden. Die Schlehdorn GmbH wurde daraufhin am 20.12.2017 als Eigentümerin des Hotelgrundstücks in Greiz im Grundbuch eingetragen.

Es soll auch gar nicht bestritten werden, dass die Klägerin – wie sie vorträgt – nachfolgend das Grundstück von der Schlehdorn GmbH gekauft und hieran Eigentum erworben hat.

Dies ändert aber nichts daran, dass die Sicherungshypothek zu Recht eingetragen wurde.

Wenn die Klägerin geltend macht, die Schlehdorn GmbH habe der hiesigen Beklagten keine Hypothek bewilligt, so ist das zutreffend. Die Hypothek ist jedoch ungeachtet dessen aufgrund der Pfändung entstanden; die grundbuchmäßige Eintragung der Hypothek war insofern nur noch Formsache. Den Eintragungsantrag hatte die Beklagte gestellt, die verfahrensmäßige (grundbuchmäßige) Bewilligung dieser Eintragung (im Sinne des § 19 GBO) war von Frau Sellner erteilt worden. Warum die Eintragung erst am 26.01.2018 vollzogen wurde, ist hier nicht bekannt, spielt aber auch keine Rolle. Die Eintragung entspricht jedenfalls der Rechtslage.

gez. Siebtroth

Rechtsanwältin

**Hinweis des GPA:**

Vom Abdruck der Anlagen B 1 und B 2 wird abgesehen. Anlage B 1 beinhaltet einen Prozessvergleich, mit welchem sich die Beklagte des dortigen Rechtsstreits, die Schlehdorn GmbH, zur Zahlung eines Betrags von 100.000,00 € an die Klägerin des dortigen Rechtsstreits, Frau Henriette Bergengruen, verpflichtete. Anlage B 2 ist eine Kopie der der Frau Bergengruen erteilten vollstreckbaren Ausfertigung dieses Prozessvergleichs.



**Anlage B 3****Amtsgericht Greiz**

Geschäftsnummer: 82 M 5288/17

**Pfändungsbeschluss**

In der Zwangsvollstreckungssache

Henriette Bergengruen, Prof. Wagner-Straße 14, 07545 Gera,

vertreten durch Rechtsanwältin Siebroth, Parkweg 139, 07545 Gera

- Gläubigerin -

gegen

Schlehdorn GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Bernd Schlehdorn, Auf der Brachhöhe 7, 07971 Greiz

- Schuldnerin -

wird wegen der Forderung der Gläubigerin gegen die Schuldnerin in Höhe von 100.000 Euro aus dem Prozessvergleich vor dem Landgericht Gera vom 05.05.2017 (Az. des Landgerichts Gera 5 O 345/2017)

gepfändet:

der angebliche Anspruch der Schuldnerin gegen

Heribert Hausner, Kastanienweg 12, 07545 Gera

- Drittschuldner -

aus dem notariellen Kaufvertrag vom 03.03.2017 (Urkunde der Notarin Edda Elkner, UR.Nr. 235/2017)

auf

Übergabe und Übereignung des Grundstücks Am Oberen Schloss 12, 07971 Greiz, eingetragen im Grundbuch von Greiz, Blatt 456, Gemarkung Greiz-Pohlitz, Flur 5, Flurstück 234/5.

Dem Drittschuldner wird verboten, an die Schuldnerin zu leisten. Der Schuldnerin wird geboten, sich jeder Verfügung über die gepfändeten Ansprüche zu enthalten.

Die Auflassung des o.g. Grundstücks hat an den Sequester als Vertreter der Schuldnerin zu erfolgen. Als Sequesterin wird Frau Susanne Sellner, Bahnhofstraße 22, 07971 Greiz, bestellt.

Greiz, den 10.10.2017

Klein

Rechtspflegerin

**Hinweis des GPA:**

Vom Abdruck des Gerichtssiegels wird abgesehen.

**Dr. jur. Hans-Werner Fischer**  
**Rechtsanwalt**

Gerberstraße 44  
04600 Altenburg

An das  
Landgericht Gera  
Rudolf-Diener-Straße 2  
07545 Gera

Landgericht Gera Eingang: 02.05.2018
--

Altenburg, den 02.05.2018

In Sachen

Großholdt Gewerbeimmobilien GmbH ./ Bergengruen

erwidere ich auf den Schriftsatz der Beklagten wie folgt:

Zum Klageantrag zu 1):

Der Antrag ist zulässig; die Beklagte kann der Klägerin nicht vorschreiben, welchen von mehreren möglichen Rechtsbehelfen die Klägerin ergreifen soll.

Die Klage ist entgegen der Ansicht der Beklagten auch begründet.

Es mag sein, dass die Beklagte und ihre Prozessbevollmächtigte zur Zeit des Antrags auf Erlass des Versäumnisurteils und bei Erlass desselben nichts von der erfolgten Zahlung wussten und hiervon erst nach Zustellung der vorliegenden Klage Kenntnis nahmen. Dies ändert aber nichts daran, dass der titulierte Anspruch erfüllt ist. Die Klägerin muss sich darauf berufen können, dass der Anspruch schon erfüllt wurde, da sie ansonsten die Vollstreckung nicht abwehren könnte und so im Ergebnis doppelt zahlen müsste.

Zum Klageantrag zu 2):

Der Vortrag der Beklagten mag in tatsächlicher Hinsicht zutreffen. Hieraus folgt jedoch ohne Weiteres die Unrichtigkeit der vorhandenen Grundbucheintragung.

Da der Beklagten zu keiner Zeit eine Hypothek an dem Hotelgrundstück eingeräumt wurde, kann auch keine Hypothek entstanden sein. Auch wenn Frau Sellner vom Gericht wirksam als „Sequesterin“ bezüglich der Grundstücksübereignung bestellt wurde und ggf. insoweit als Vertreterin der Schlehdorn GmbH fungierte, ändert das nichts an diesem Befund. Denn nicht einmal die Beklagte behauptet, dass Frau Sellner ihr die Hypothek eingeräumt (bestellt im Sinne des § 873 BGB) habe. Nach Beklagtenvortrag wurde lediglich die grundbuchmäßige Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) von Frau Sellner erteilt, was für die Entstehung eines Grundpfandrechts nicht ausreicht.

Zudem war der Klägerin das Grundstück am 08.01.2018 aufgelassen worden; sie hatte auch bereits einen Eintragungsantrag gestellt. Von einer Sicherungshypothek war ihr nichts bekannt; sie hätte einer solchen auch nicht zugestimmt.

gez. Fischer

Rechtsanwalt

## Öffentliche Sitzung des Landgerichts

Geschäftsnr. 5 O 253/18

Gera, den 17.05.2018

Gegenwärtig: Richter am Landgericht Osterfeld als Einzelrichter

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

In dem Rechtsstreit

Großholdt Gewerbeimmobilien GmbH ./.. Bergengruen

erscheinen bei Aufruf der Sache

1. die Geschäftsführerin der Klägerin mit Rechtsanwalt Dr. Fischer
2. die Beklagte mit Rechtsanwältin Siebroth

Das Gericht führt in den Sach- und Streitstand ein. Die Güteverhandlung scheidet. Es wird in die streitige Verhandlung eingetreten.

Der Klägervertreter stellt die Anträge aus der Klageschrift.

Die Beklagtenvertreterin stellt den Antrag aus dem Schriftsatz vom 18.04.2018.

Die Parteien verhandeln streitig zur Sache.

Auf Frage des Klägervertreters erklärt die Beklagtenvertreterin:

Es trifft zu, dass sich die Erklärung der Frau Sellner bezüglich der Sicherungshypothek darauf beschränkte, dass sie die Bewilligung zur Eintragung gem. § 19 GBO erteilte. Eine Erklärung einer Einigung mit der Beklagten über die Gewährung einer Sicherungshypothek wurde von Frau Sellner nicht erteilt. Dies war aber unseres Erachtens auch nicht nötig. Denn die Beklagte betreibt die Zwangsvollstreckung gegen die Schlehdorn GmbH wegen einer der Beklagten gegen diese GmbH zustehenden Geldforderung. Hierzu hat die Beklagte in Rechte dieser GmbH vollstreckt, genauer gesagt in den kaufvertraglichen Anspruch der GmbH gegen Herrn Hausner auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück. Hierzu hat sie den Pfändungsbeschluss und die Einsetzung eines Sequesters beantragt. Infolge dieser Zwangsvollstreckungsmaßnahme hat die Beklagte dann kraft Gesetzes Rechte am Grundstück der GmbH erworben, nachdem der Anspruch der GmbH auf Eigentumserwerb an diesem Grundstück erfüllt worden war. Dies ergibt sich aus den Regelungen der ZPO über die Zwangsvollstreckung in Vermögensrechte, §§ 828 ff. ZPO, insbesondere in Ansprüche auf Herausgabe unbeweglicher Sachen.

Die Parteivertreter wiederholen die eingangs der Sitzung gestellten Anträge.

**b.u.v.**

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf

**Donnerstag, den 07.06.2018, 12:00 Uhr, Raum 23, Gerichtsgebäude**

gez. Osterfeld

Osterfeld Richter am LG

Für die Richtigkeit der Übertragung  
vom Tonträger:  
gez. Weißkopf  
Weißkopf, Justizangestellte als  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

### Vermerk für die Bearbeitung

1. Die Entscheidung des Landgerichts ist zu entwerfen. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit und über den Streitwert ist nicht zu fertigen.

Bearbeitungszeitpunkt ist der **07.06.2018**.

2. Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand und/oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen.
3. Soweit im Entscheidungsentwurf nicht auf alle in der Aufgabe aufgeworfenen Rechtsfragen eingegangen wird, sind diese in hilfswisen Entscheidungsgründen zu erörtern.
4. Die Formalien (Ladungen, Belehrungen, Zustellungen, Unterschriften, [Unter-] Vollmachten) sind in Ordnung und die Verfahrensvorschriften wurden gewahrt, soweit sich aus dem Aufgabentext keine gegenteiligen Anhaltspunkte ergeben.
5. Wird die Wahrnehmung der richterlichen Aufklärungs- und Hinweispflicht oder eine (weitere) Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass entsprechende Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt worden, aber ohne Ergebnis geblieben sind.
6. Soweit Unterlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt sind, ihr Inhalt aber wiedergegeben wird, ist die Wiedergabe zutreffend. Soweit Unterlagen weder abgedruckt noch wiedergegeben sind, sind die fehlenden Teile für die Bearbeitung ohne Belang.
7. Altenburg, Greiz und Gera sind jeweils Sitz eines Amtsgerichts; alle drei Amtsgerichtsbezirke gehören zum Bezirk des Landgerichts Gera.
8. Der Bearbeitung ist die Rechtslage nach dem Stand der zugelassenen Hilfsmittel zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu erörtern. Auf Vorschriften, die nicht zur Verfügung stehen, kommt es für die Entscheidung nicht an.