
Datum: 23.10.1996
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 20. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 20 O 264/96
ECLI: ECLI:DE:LGK:1996:1023.20O264.96.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 105.081,48 DM zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 112.000,-DM vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Durch notariellen Vertrag vom 22. Juli 1993 veräußerte die Klägerin eine noch zu vermessende Grundstücksteilfläche eines in der Gemarkung Bechen gelegenen Grundstücks an eine in Gründung befindliche Gesellschaft „Gesellschaft für die Immobilienverwaltung und Vermietung 'I' mbH" in Kürten zu einem vorläufigen Kaufpreis von 626.595,- DM, was einem Quadratmeterkaufpreis von 185,- DM entsprach. Die Beklagte handelte bei Vertragsschluß als Geschäftsführerin der in Gründung befindlichen GmbH und als Vertreterin ohne Vertretungsmacht der Klägerin. Die Klägerin genehmigte den von der Beklagten für sie abgeschlossenen Kaufvertrag am 2. September 1993.

2

Durch notariellen Vertrag vom 31. August 1993 gründete die Beklagte die Seniorenhaus Herrenhöhe GmbH als Einmann - GmbH und bestellte sich zur Geschäftsführerin dieser GmbH. Zu einer Eintragung der GmbH in das Handelsregister kam es in der Folgezeit nicht; diese ist auch nicht mehr beabsichtigt.

3

In dem Grundstückskaufvertrag war bestimmt, daß der Kaufpreis innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung des Notars, daß die Genehmigungserklärung der Klägerin bei ihm eingegangen ist, fällig sein sollte. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung sollte er - unabhängig vom Vorliegen der Verzugsvoraussetzungen - mit 12 % verzinst werden. Die notarielle

4

Kaufvertragsurkunde enthält folgende Unterwerfungserklärung unter die Zwangsvollstreckung:

„Der Erwerber unterwirft sich hiermit hinsichtlich seiner Zahlungsverpflichtung dem Veräußerer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen, für Zinsen vorsorglich in Höhe von 12 % jährlich aus DM 626.595,- vom 23. August 1993 an.“ 5

Mit Schreiben vom 6. September 1993 teilte der beurkundende Notar der Beklagten mit, daß der Grundstückskaufpreis innerhalb von 14 Tagen zu zahlen ist. Zahlungen erfolgten jedoch in der Folgezeit trotz Mahnungen der Klägerin vom 28. September und 19. Oktober 1994 nicht. Mit Schreiben vom 31. Januar 1995 setzte die Klägerin der Beklagten eine letzte Zahlungsfrist bis zum 10. Februar 1995 und erklärte gleichzeitig, daß man danach die Annahme einer Zahlung ablehnen werde. Nachdem eine Zahlung nicht bei ihr einging, erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 13. Februar 1995 den Rücktritt vom Kaufvertrag. Dieses Schreiben wurde der Beklagten am 17. Februar 1995 zugestellt. 6

Die Klägerin verlangt mit der vorliegenden Klage von der Beklagten die Zahlung von 12 % Zinsen für die Zeit vom 23. September 1993 bis 17. Februar 1995 auf den sich nach der Vermessung der Grundstücks-teilfläche ergebenden zutreffenden Kaufpreis von 625.485,- DM. Die Erteilung einer auf die Beklagte persönlich ausgestellten vollstreckbaren Ausfertigung der notariellen Kaufvertragsurkunde vom 22. Juli 1993 hatte der beurkundende Notar zuvor mit Schreiben vom 8. Dezember 1995 abgelehnt. 7

Die Klägerin beantragt, 8

die Beklagte zu verurteilen, an sie 105.081,48 DM zu zahlen. 9

Die Beklagte beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

Sie ist der Ansicht, der Klägerin fehle das Rechtsschutzbedürfnis für ihre Klage, da sie bereits einen Titel über die von ihr geltend gemachte Forderung gegen sie durch den notariellen Kaufvertrag habe. Sie brauche bloß einen entsprechenden Klauselvermerk beim Notar beantragen. 12

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien und die von diesen zu den Akten gereichten Urkunden Bezug genommen. 13

Entscheidungsgründe 14

Die Klage ist zulässig und begründet. 15

Entgegen der Ansicht der Beklagten fehlt der Klägerin für die vorliegende Klage nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Allerdings ist es allgemein anerkannt, daß in den Fällen, in denen ein Gläubiger bereits einen anderen vollstreckbaren Titel als ein Urteil in den Händen hat, eine Leistungsklage über den selben Anspruch wegen Fehlens eines Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig ist. Die Klägerin hat jedoch mit der vollstreckbaren notariellen Urkunde vom 22. Juli 1993 keinen Titel gegen die Beklagte, sondern einen solchen gegen eine nicht existente GmbH in den Händen. Nach dem eindeutigen Wortlaut der Urkunde hat die Beklagte nicht sich persönlich der Zwangsvollstreckung aus der Urkunde unterworfen. Sie hat diese 16

Erklärung vielmehr für die GmbH abgegeben, worauf der beurkundende Notar in seinem Schreiben an den Prozeßbevollmächtigten der Klägerin vom 8. Dezember 1995 zutreffend hinweist.

Allerdings wird die Meinung vertreten, daß aus einem gegen die Firma einer Vor - GmbH erwirkten Titel, wenn es nicht zu einer Eintragung der GmbH in das Handelsregister kommt, gegen den Einmann - Gründer nach einer entsprechenden Kenntlichmachung durch einen Klausel-vermerk vollstreckt werden kann (*vgl. Zöller-Stöber, Rn 35 zu § 727*). Ob dieser Ansicht zu folgen ist, kann hier offen bleiben, da vorliegend der notarielle Grundstückskaufvertrag nicht von einer Vor - GmbH abgeschlossen worden ist. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages am 22. Juli 1993 war die in Gründung befindliche Gesellschaft für Immobilienverwaltung und Vermietung I mbH, für die die Beklagte handelte, überhaupt noch nicht existent, da der entsprechende notarielle Gesellschaftsvertrag erst am 31. August 1993 abgeschlossen worden ist. In diesem Zusammenhang ist es im Hinblick auf § 184 Abs. 1 BGB ohne Bedeutung, daß die Klägerin den von der Beklagten für sie als Vertreterin ohne Vertretungsmacht abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag erst am 2. September 1993 genehmigt hat. Der Abschluß dieses Kaufvertrages erfolgte im Vorgründungsstadium der GmbH. In diesem Stadium kommt zwar eine Haftung des Handelnden nach den §§ 177, 179 BGB in Betracht (*vgl. Scholz, GmbHG, 8. Aufl, Rn 17 zu § 11*), die Verbindlichkeit, die der Handelnde eingegangen ist, geht jedoch nicht automatisch auf die Vor - GmbH über. Sie hätte vielmehr übertragen werden müssen. Aus dem Titel gegen die Vor - GmbH kann daher nicht gegen die Beklagte vorgegangen werden.

17

Die Klage ist auch in voller Höhe aus den §§ 286, 177, 179 BGB in Verbindung mit Ziffer II 2 des notariellen Kaufvertrags begründet. Die Kaufpreisforderung war 14 Tage nach Zugang des Schreibens des beurkundenden Notars vom 6. September 1993 fällig, so daß jedenfalls ab dem 23. September 1993 gemäß § 284 Abs. 2 BGB Verzug eingetreten ist. Da der Rücktritt vom Kaufvertrag den Schadenersatzanspruch aus § 286 BGB unberührt läßt (*vgl. Palandt-Heinrichs, Rn 2 vor, 346*), kann die Kl. die vereinbarten Verzugszinsen in Höhe von 12 % von 625.485,- DM für die Zeit vom 23. September 1993 bis zum Rücktritt am 17. Februar 1995 von der Beklagten fordern, was den geltend gemachten Betrag von 105.081,48 DM ergibt.

18

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 Satz 1 ZPO.

19

Streitwert: 105.081,48 DM

20