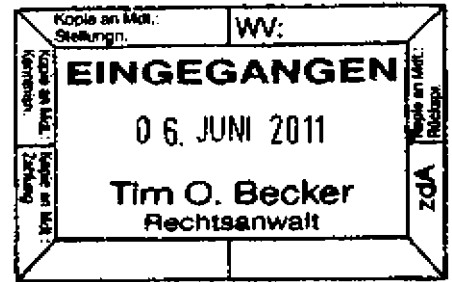


Ausfertigung

## Landgericht Hamburg

Az.: 326 0 73/10



Urteil

### IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

- 1)  
- Kläger u. Widerbeklagter -
- 2)  
- Klägerin u. Widerbeklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:  
Rechtsanwälte

gegen

- Beklagter u. Widerkläger -

Prozessbevollmächtigter

Rechtsanwalt Tim Oliver **Becker**, Rahlstedter Straße 73, 22149 Hamburg, Gz.: 545/09

wegen Forderung

erlässt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 26 - durch die Richterin am Landgericht Schreiber als Einzelrichterin auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 19.04.2011 folgendes Urteil:

1. **Die Klage wird abgewiesen.**
2. **Die Kläger werden verurteilt, gegenüber dem Notar H. S. straße Hamburg, ihre Zustimmung zur Freigabe des noch im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag vom 14.03.2008 (Urkundenrolle 475/2008 S) auf dem Notaranderkonto befindlichen Sicherheits-**

einbehalts in Höhe von 13.000€ an den Beklagten zu erklären.

3. Die Kläger werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Beklagten Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von 50.000€ für die Zeit vom 30.08.2009 bis 29.09.2009 sowie aus einem Betrag in Höhe von 13.000€ seit dem 30.09.2009 zu zahlen.
4. Die Kläger werden als Gesamtschuldner verpflichtet, den Beklagten durch Zahlung von 1.761,08€ von den vorgerichtlichen Anwaltskosten freizustellen.
5. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.
6. Die Kosten des Verfahrens tragen die Kläger als Gesamtschuldner.
7. Das Urteil ist hinsichtlich der Entscheidung zu Ziffer 2) des Tenors gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 13.000€ und hinsichtlich der übrigen Entscheidung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

## Tatbestand

Der Beklagte veräußerte mit notariellem Vertrag vom 14.03.2008 (K1) sein 1.041 m<sup>2</sup> großes Grundstück, belegen Hamburg, Grundbuch Hamburg-Barmbek, Bramfeld Band Blatt , an die Kläger für 260.000€. Dem Vertragsschluss waren mehrere Besichtigungstermine des mit einem Haus bebauten Grundstückes in Anwesenheit eines Maklers, des Zeugen K , vorausgegangen. Auf dem Grundstück lagerten bzw. standen zu dieser Zeit unstreitig Bauschutt, Gehwegplatten, Pflastersteine, Holzdielen, Mauerreste, anderer Unrat und ein alter Holzschuppen.

In § 3 Ziffer 1,1. Absatz S. 3 des Notarvertrages heißt es:

„Die Räumung des Grundstücks vom gesamten Bauschutt, Mauerwerk und Unrat erfolgt auf Kosten des Verkäufers bis spätestens zum 15.06.2008“.

In § 2 lit. c) wird der Notar angewiesen „...einen Teilbetrag (des Kaufpreises) von 50.000€ jedoch erst dann an den Verkäufer auszuzahlen, wenn die geräumte Übergabe insgesamt stattgefunden hat“.

Die Grundstücksübergabe erfolgte Mitte Juli 2008. Zu dieser Zeit war der Holzschuppen unstreitig entfernt. Gehwegplatten und Verbundpflastersteine waren noch auf dem Grundstück (vgl. K12), wurden aber alsbald von dem Zeugen Rainer N mitgenommen und anderweitig verarbeitet. Der Kaufpreis wurde in Höhe von 210.000€ an den Beklagten ausgekehrt. Die weiteren 50.000€ blieben zunächst vollständig auf dem Notaranderkonto. Am 29.09.2009 kehrte der Notar auf Anweisung der Kläger einen Teilbetrag von 37.000€ an den Beklagten aus. Die Auskehrung der restlichen 13.000€ steht hier in Streit. Die Parteien streiten darüber, ob der Beklagte seiner vertraglichen Räumungspflicht rechtzeitig und in vollem Umfang nachgekommen ist.

Die Kläger tragen vor, dass Grundstück sei nicht wie vereinbart geräumt gewesen. Zwar habe der Beklagte eine Firma namens P mit der Räumung beauftragt, diese habe die Arbeiten aber nur unvollständig ausgeführt. Von dem Gartenteich, dessen Boden mit einer Folie abgedeckt und darüber voller Bauschutt gewesen sei, seien nur die Seitenwände entfernt worden, das Fundament und erhebliche Teile des Bauschutts seien auf Anweisung des Beklagten zurückgelassen worden. Auch sei das gesamte Grundstück noch mit Bauschutt und Betonfundamenten verunreinigt gewesen, wie man den Fotos der Anlage K 13 aus März 2009 entnehmen könne. Den Zustand des Grundstückes im Juli 2008 könne man den Fotos der Anlage K12 entnehmen.

Fundamente und Fundamentreste fielen unter den Begriff „Bauschutt“ bzw. „Mauerwerk“. Die Parteien hätten eine allumfassende Räumung des Grundstückes vereinbart, nicht nur die Entfernung losen Bauschutts. Mauerreste seien nicht nur lose Steine. Wegen der klägerseitig im Wege der Ersatzvornahme entfernten Fundament- und Mauerreste habe man das Grundstück mit 30 m<sup>3</sup> Muttererde auffüllen müssen, um es wieder einzuebnen.

Der Kläger sei mit Schreiben vom 30.07.2008 und 01.09.08 erfolglos aufgefordert worden, das Grundstück vollständig zu räumen. Im März 2009 hätten die Kläger sodann - nach Einholung verschiedener Kostenvoranschläge - den Unternehmer Sven S. mit den Räumarbeiten im Garten des streitgegenständlichen Grundstücks beauftragt. Hierfür fielen Rechnungen in Höhe von 3.570,00€ und 3.320,10€ (K6) an, deren Erstattung die Kläger aus dem hinterlegten Betrag begehren. Ferner verlangen sie einen Kostenvorschuss in Höhe von 1.166,20€ (K7) für eine Wiederherstellung der Zuwegung zum Garten. Diese habe von den Kleinbaggern und Kippern des Zeugen S befahren werden müssen, da das Nachbargrundstück, über das der Beklagte die Räumung hatte ursprünglich vornehmen wollen, inzwischen bebaut worden war und daher als Zufahrtsmöglichkeit nicht mehr zur Verfügung stand. Die Zuwegung sei beim Befahren beschädigt worden und ihre Wiederherstellung von dem Beklagten somit als Verzugsfolgeschaden zu ersetzen.

Der Beklagte habe in der vorgerichtlichen Korrespondenz (K8 - K10) einer anteiligen Freigabe der noch hinterlegten Gelder an die Kläger nicht zugestimmt. Die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten (K 11) habe der Beklagte zu erstatten bzw. die Kläger insoweit freizustellen. Die Freigabe habe nur gemeinsam erklärt werden können. Die Kläger seien mit einer Freigabeerklärung wegen der streitgegenständlichen Ersatzansprüche nicht in Verzug. Hinsichtlich des den Klageantrag überschießenden Betrages bestehe ein Zurückbehaltungsrecht.

Die Kläger beantragen,

- 1) den Beklagten zu verurteilen, den Notar H. S., ...straße, Hamburg anzuweisen, an die Kläger als Gesamtgläubiger 8.056,30€ zzgl. Zinsen in Höhe

von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 03.06.2009 zu zahlen.

2) die Kläger von der Rechnung der Rechtsanwälte vom  
29.12.2009 in Höhe von 1.145,85 € freizuhalten.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

und widerklagend

die Kläger zu verurteilen,

1) gegenüber dem Notar H. S., ...straße, Hamburg, ihre Zustimmung zur Freigabe des noch im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag vom 14.03.2008 (Urkundenrolle 475/2008 S) auf dem Notaranderkonto befindlichen Sicherheitseinbehalt in Höhe von 13.000€ an den Beklagten zu erklären,

2 a) an den Beklagten Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von 50.000€ für die Zeit vom 01.08.2008 bis 29.09.2009 sowie aus einem Betrag in Höhe von 13.000€ seit dem 29.09.2009 zu zahlen,

2b) den Beklagten durch Zahlung von 1.761,08€ von den vorgerichtlichen Anwaltskosten freizustellen.

Die Kläger beantragen,  
die Abweisung der Widerklage.

Der Beklagte trägt vor, er habe das Grundstück durch die Fachfirma P ordnungsgemäß geräumt im April 2008 übergeben. Lediglich einige Holzplanken zur Absicherung eines Brunnenschachtes habe man aus Verkehrssicherungsgründen auf dem Grundstück belassen. Gehwegplatten und Verbundpflastersteine seien Baumaterial, kein Bauschutt oder Unrat.

Eine Verpflichtung zur Beseitigung des Gartenteiches habe es nicht gegeben. Dieser sei auch kein Bauschutt sondern eine bauliche Anlage. Dennoch habe der Beklagte entgegenkommend die Seitenwände und die Teichfolie entfernen lassen. Fundamente und Bodenplatten fielen auch nicht unter die Begriffe „Bauschutt, Mauerreste oder Unrat“. Der Beklagte habe nicht die Verpflichtung übernommen, Abbrucharbeiten an Bauwerkteilen zu leisten, die mit dem Grundstück fest verbunden seien. Auch eine Gartengestaltung schulde er nicht, die die Kläger aber wohl in Rechnung stellen würden, da auch Kosten für Muttererde auf den Rechnungen ausgewiesen seien.

Die Zurückbehaltung der 50.000€ habe nur bis zur Besitzeinräumung geltend gemacht werden dürfen, nicht bis zur vollständigen Räumung des Grundstücks von Bauschutt. Der Freigabeanspruch des Beklagten sei daher seit Juli 2008 fällig, die Kläger seitdem in Verzug.

Die 20 Jahre alte Zuwegung sei schon zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses marode und sanierungsbedürftig gewesen. Eine Neuerstellung schulde der Beklagte nicht. Vielmehr hätten die Kläger ggf. schützende Maßnahmen zur Erhaltung der Zuwegung unterlassen.

Die Kläger seien mit Schreiben vom 27.08.2009 erfolglos zur Freigabe der 50.000€ aufgefordert worden. Die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten hätten die Kläger zu erstatten.

Hinsichtlich des weiteren Sachvortrages wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze vor Schluss der mündlichen Verhandlung nebst Anlagen und die Anhörung der Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2010 ergänzend Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen K und S. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 19.04.2011 (Bl. 71 f. d.A.) verwiesen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig aber unbegründet. Die Widerklage ist zulässig und in dem tenorierten Umfang auch begründet.

Den Klägern steht kein Anspruch auf Ersatz der Kosten zu, die ihnen dadurch entstanden sind, dass sie das von ihnen erworbene Grundstück von Fundamenten, Bauschutt- und Mauerresten befreit und mit Muttererde aufgefüllt haben. Der Beklagte hat einen Anspruch auf Freigabe der restlichen 13.000€ auf dem Notaranderkonto.

1)

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Unternehmer Schmersahl von dem streitgegenständlichen Grundstück lediglich Fundamente sowie Bauschutt und Mauerreste entfernt hat, die sich im Erdreich des Grundstückes befanden. Der Zeuge S hat ausgesagt, dass der von ihm entfernte Bauschutt auf dem Grundstück nicht auf sondern unter der Grasnarbe lag und er mit seinen Mitarbeitern überall auf dem Grundstück Löcher ins Erdreich grub, um ihn zu bergen. Dies wird durch die Fotos der Anlage K13 gestützt, die Stein- und Mauerbrocken umgeben von Erdreich oder in aufgedragenen Hügeln zeigen. Bauschutt oder Mauerreste, die auf einer unversehrten Grasnarbe liegen oder lediglich von Gras um- bzw. überwuchert sind, sind dort nicht zu erkennen.

2)

Der Beklagte hat im notariellen Kaufvertrag nicht die Verpflichtung übernommen, das Erdreich des Grundstückes von Bauschutt und Fundamenten zu befreien.

a)

Eine solche Verpflichtung wäre im vorliegenden Fall allenfalls durch eine umfangreiche Grundstückssanierung möglich gewesen. Dies ist nach Auffassung des Gerichts von dem Begriff der im Vertrag vereinbarten Grundstücksräumung zu unterscheiden. Unter Räumung versteht man nach dem allgemeinen Sprachgebrauch das Wegräumen von transportablen Gegenständen, nicht die Beseitigung von Dingen, die mit dem Erdreich eines Grundstückes fest verbunden sind. Ferner sind Fundamente auch nicht von den Begriffen „Bauschutt, Mauerreste oder Unrat“ umfasst, da sie weder so locker und einzelteilig sind wie „Schutt“, noch vertikal gebaut sind, wie eine „Mauer“ und schließlich auch nicht vergänglich sind wie „Unrat“.

b)

Auch hat die Vernehmung der Zeugen K nicht ergeben, dass sich die Parteien abweichend von diesem allgemeinen Sprachverständnis darauf geeinigt haben könnten, dass der Beklagte verpflichtet sei, auch das Erdreich von Fundamenten oder Bauschutt zu befreien. Der Zeuge hat

nicht bestätigen können, dass über Sachen im Erdreich gesprochen worden wäre. Eine Vereinbarung über die Entfernung des Gartenteiches konnte er ebenso wenig bestätigen wie die Behauptung, dass das ganze Grundstück eine Steinwüste gewesen sei.

3)

Die Klage war daher in vollem Umfang abzuweisen, der Widerklage im tenorierten Umfang statt zu geben.

Der Beklagte hat die Kosten für die Sanierung des Erdreichs nicht zu übernehmen. Da die Zuwegung durch das Entfernen der im Erdreich befindlichen Schuttreste und Fundamente beschädigt worden sein soll, ist deren etwaige Beschädigung dem Beklagten ebenfalls nicht zuzurechnen, so dass er nicht zum Vorschuss bezüglich dieser Sanierungskosten verpflichtet ist. Schließlich sind ihm auch die Anwaltskosten der Klägerseite nicht anzulasten. Den Klägern steht wegen all dieser Kosten weder ein Zurückbehaltungsrecht an dem auf dem Notaranderkonto befindlichen Geld noch ein Anspruch auf Freigabe zu.

Vielmehr kann der Beklagte die Freigabe des Geldes an ihn beanspruchen.

Die Freigabe hat er erstmals am 27.08.2009 von den Klägern verlangt. Auch wenn die Freigabe aufgrund der vertraglichen Vereinbarung schon früher fällig gewesen sein sollte, sind die Kläger erst durch Zugang dieser Freigabeaufforderung in Verzug geraten. Bei einer üblichen Postlaufzeit von 2-3 Tagen ist daher ein Verzugszins erst ab dem 30.08.2009 zuzusprechen. Der darüber hinausgehende Antrag war abzuweisen.

4)

Der Beklagte durfte von der Erforderlichkeit der Einschaltung eines Anwaltes ausgehen, da die Kläger sich ihrerseits zuvor ebenfalls der anwaltlichen Hilfe bedienten. Die Kläger sind daher verpflichtet, dem Beklagten auch seine vorgerichtlichen Anwaltskosten zu ersetzen.

5)

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. II Nr. 1 ZPO, die der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Schreiber  
Richterin am Landgericht