

Frau Arm ist Eigentümerin eines Hausgrundstücks in Bochum („Alte Mühlenstraße 3“), das sie gemeinsam mit ihrem Ehemann bewohnt. Als das Ehepaar unerwartet in wirtschaftliche Not gerät, kommt es zur Zwangsversteigerung des Grundstücks. Am 15.01.2013 ersteigert die Sparkasse Bochum den Grundbesitz und betreibt nun aufgrund des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts Bochum vom 15.01.2013, der Frau Arm am 29.01.2013 zugestellt wurde, die Räumungsvollstreckung. Dafür hat sie sich eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses erteilen lassen, in der auch Herr Arm als mitbesitzender Ehegatte namentlich bezeichnet ist und die diesem auch ordnungsgemäß zugestellt wurde. Die Gerichtsvollzieherin Fleißig hat den Termin zur Zwangsräumung auf den 22.04.2013 anberaumt.

Die Eheleute möchten sich gegen die drohende Räumungsvollstreckung wehren und erheben daher am 25.02.2013 gemeinsam Klage beim Amtsgericht Bochum mit dem Antrag, die Zwangsvollstreckung aus dem Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Bochum vom 15.01.2013 für unzulässig zu erklären. Die Klage wird der beklagten Sparkasse am 01.03.2013 zugestellt. Vertreten durch ihren Rechtsanwalt führen die Kläger zur Begründung aus, dass die Beklagte mangels Aktivlegitimation nicht mehr zur Betreibung der Zwangsvollstreckung berechtigt sei. Sie habe nämlich zwischenzeitlich das Hausgrundstück an die Eheleute Reich mit notariellem Vertrag verkauft. Darüber hinaus stehe ihnen, den Eheleuten Arm, jetzt ein Recht zum Besitz an der Dachgeschosswohnung des Hauses zu. Dies ergebe sich aus einem zwischen den Eheleuten Arm und den Eheleuten Reich mündlich nach der Zwangsversteigerung abgeschlossenen Mietvertrag über die Dachgeschosswohnung im vormals eigenen Haus. Im Übrigen sei der Rest des Hauses nunmehr vollständig bis auf die Dachgeschosswohnung geräumt.

Die beklagte Sparkasse, ebenfalls rechtsanwaltlich vertreten, rügt mit Schriftsatz vom 07.03.2013 vorab die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Bochum. Für den Fall der Verweisung an das zuständige Landgericht beantragt sie Klageabweisung. Ihren Klageabweisungsantrag begründet sie wie folgt: Den Klägern stehe der geltend gemachte Anspruch nicht zu, da sie, die Beklagte, durch den Zuschlag das Eigentum an dem Hausgrundstück „Alte Mühlenstraße 3“ erlangt habe. Auch sei Ehemann Arm weder zur Prozessführung befugt noch als Kläger aktivlegitimiert. Die Beklagte habe im Übrigen das Hausgrundstück an die Eheleute Reich verkauft. Laut notariellem Kaufvertrag müsse das Haus geräumt übergeben werden, sobald die Eheleute Reich in das Grundbuch eingetragen worden seien. Die Eintragung in das Grundbuch sei bisher zwar noch nicht erfolgt, aber in nächster Zeit zu erwarten. Nach Ansicht der Beklagten ändert der Verkauf nichts an ihrer Berechtigung, aus dem Zuschlagsbeschluss zu vollstrecken. Schließlich bestreitet sie mit Nichtwissen, dass es zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen den Eheleuten Reich und den Klägern gekommen sei. Dies könne aber im Übrigen auch dahinstehen, da ein etwaiger Vertragsschluss die Beklagte ohnehin nicht binde. Gegen den Einwand der im Übrigen erfolgten Räumung bringt die Beklagte wahrheitsgemäß vor, dass sie bisher keinen Besitz an dem herauszugebenden Grundstück erlangt habe.

Am 14.03.2013 erklärt sich das Amtsgericht Bochum für sachlich unzuständig und verweist den Rechtsstreit an das Landgericht Bochum. Im Termin zur mündlichen Verhandlung erhebt das Gericht durch Vernehmung der Zeugen Reich Beweis. Beide Ehegatten Reich bekunden, dass zunächst über den Abschluss eines Mietvertrages mit dem Ehepaar Arm gesprochen worden sei. Jedoch haben sich die Zeugen gegen den Vertragsabschluss entschieden, da sie die Wohnung im Dachgeschoss ihrer Tochter zur Verfügung stellen wollten. Das Ehepaar Arm macht trotz Hinweises des Gerichts keine weiteren Ausführungen.

Aufgabe 1: Wie wird das Gericht über die erhobene Klage entscheiden? **(80 Punkte)**

Aufgabe 2: Wie kann man im einstweiligen Rechtsschutzverfahren die Räumung von Wohnraum erreichen und welche Rechtsschutzmöglichkeiten hat der Antragsgegner? **(20 Punkte)**

Bearbeitervermerk:

Die Entscheidung des Gerichts ergeht am 02.04.2013.

Sollte die Bearbeitung zu der Unzulässigkeit der Klage kommen, so ist in einem Hilfsgutachten zur Begründetheit Stellung zu nehmen.

Auf die §§ 90, 93 ZVG wird hingewiesen:

§ 90 ZVG

(1) Durch den Zuschlag wird der Ersteher Eigentümer des Grundstücks, sofern nicht im Beschwerdewege der Beschluss rechtskräftig aufgehoben wird.

(2) Mit dem Grundstück erwirbt er zugleich die Gegenstände, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat.

§ 93 ZVG

(1) Aus dem Beschluss, durch welchen der Zuschlag erteilt wird, findet gegen den Besitzer des Grundstücks oder einer mitversteigerten Sache die Zwangsvollstreckung auf Räumung und Herausgabe statt. (...)