

RiAG Dr. Michael Duchstein, Schwetzingen*

„Anwalt, Anwalt, gib' mir mein Grundstück wieder!“

THEMATIK BGB AT, Schuldrecht, Zwangsversteigerungsrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD Sehr Schwierig
BEARBEITUNGSZEIT 60 Minuten Vorbereitung, 12 Minuten Vortrag
HILFSMITTEL Schönfelder, Deutsche Gesetze; Palandt, BGB; Thomas/Putzo, ZPO

■ SACHVERHALT

Rechtsanwalt Schneidhain ...

30.9.2017

[Eingangsstempel: 1.10.2017]

An das
Landgericht Heidelberg
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Abschriften anbei

Klage

des Herrn Norbert Noos, Hubertusstraße 13, 69121 Heidelberg

- Kläger -

gegen

Rechtsanwalt Christoph Rauscher, Riedmühlweg 17, 69112 Heidelberg

- Beklagter -

wegen Anwaltshaftung

Namens und in Vollmacht des Klägers erhebe ich Klage.

Ich beantrage,

den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 15.000 EUR zu zahlen.

Für den Fall der Säumnis im schriftlichen Vorverfahren wird bereits jetzt der Erlass eines Versäumnisurteils beantragt.

Begründung:

Der Kläger ist 60 Jahre alt. Er nahm bei der BIG-Bank ein Darlehen auf. Zur Sicherheit bestellte er an seinem Heidelberger Grundstück eine Grundschuld in Höhe von 300.000 EUR.

Beweis: Grundbuchauszug, Anlage K1

Auf dem Grundstück steht ein Wohnhaus. Es besteht aus acht Zimmern und einem Bad. Bis vor zwei Jahren wohnte der Kläger selbst darin. Er unterwarf sich gegenüber der BIG-Bank wegen des Anspruchs auf Duldung der Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld notariell der sofortigen Zwangsvollstreckung.

Beweis: Notarielle Urkunde, Anlage K2

* Der Verfasser ist Richter am Amtsgericht, derzeit abgeordnet als Dozent an die Hochschule für Rechtspflege Schwetzingen.

Der Kläger zahlte das Darlehen nur teilweise zurück. Es blieben 300.000 EUR offen. Daraufhin beantragte die Bank wegen des Grundschuldkapitals (der 300.000 EUR) beim Vollstreckungsgericht, das Grundstück zu versteigern.

Der Kläger hatte vor zwei Jahren das Bad renoviert. Die neuen Marmorfliesen, die neue Badewanne und das neue Waschbecken kosteten ihn insgesamt 5.000 EUR. Das Haus hatte der Kläger unmittelbar nach der Renovierung für 2.300 EUR pro Monat unbefristet an eine Familie vermietet.

Beweis: Mietvertrag Anlage K3

Das Vollstreckungsgericht setzte den Versteigerungstermin auf den 14.4.2017 an. Es stellte die Terminbestimmung dem Kläger zu. Das teilte er sofort dem Beklagten mit. Der Kläger erklärte, er wolle das Grundstück unbedingt behalten. Er beauftragte den Beklagten, die Zwangsvollstreckung mit allen erdenklichen Mitteln abzuwenden. Er betonte, sein Bruder sei bereit, ihm jeglichen Geldbetrag vorübergehend zur Verfügung zu stellen. In Absprache mit dem Beklagten überwies der Bruder des Klägers am Folgetag 300.000 EUR auf das Mandantenkonto des Beklagten. Der Beklagte versuchte mehrfach, den zuständigen Bankprokuristen zu erreichen. Dies gelang ihm erst am Morgen des 12.4.2017. Der zuständige Bankprokurist erklärte sich bereit, den Versteigerungsantrag zurückzunehmen. Voraussetzung sei aber, dass die 300.000 EUR beglichen werden. Der Beklagte überwies unter dem Betreff „Zahlung auf Forderung und Grundschuld“ sogleich die 300.000 EUR per Blitzüberweisung. Der Prokurist stellte den Zahlungseingang bei der BIG-Bank noch am Vormittag fest. Sofort rief er den Beklagten an. Er versprach, direkt nach dem Mittagessen den Zwangsversteigerungsantrag zurückzunehmen. Der Beklagte rief den Kläger an. Voller Freude berichtete der Beklagte, die Bank werde den Versteigerungsantrag zurücknehmen.

Auf dem Weg zum Mittagessen stürzte der Bankprokurist auf der Treppe. Er wurde sofort ins Krankenhaus gebracht. Weder der Kläger noch der Beklagte erfuhren hiervon.

Der Prokurist war zwei Monate arbeitsunfähig. Seine Arbeit blieb unerledigt.

Der Versteigerungstermin fand wie anberaumt am 14.4.2017 statt. Im Termin waren weder der Kläger noch der Beklagte anwesend. Der Rechtspfleger schlug Herrn Holger Küster das Grundstück gemäß § 90 ZVG für 300.000 EUR zu

Der Beklagte legte Beschwerde gegen den Zuschlagsbeschluss ein. Sie wurde zurückgewiesen. Die Rechtsbeschwerde wurde nicht zugelassen. Der Zuschlagsbeschluss wurde rechtskräftig. Das Vollstreckungsgericht verteilte den Erlös.

Das Klagebegehren setzt sich aus folgenden Posten zusammen:

1. Badrenovierungskosten in Höhe von 5.000 EUR.
2. Entgangene Miete (monatlich 2.300 EUR) für fünf Monate, abzüglich der Unterhaltungskosten in Höhe von 300 EUR pro Monat (5 x 2.000 EUR = 10.000 EUR). Die Kosten für die Badrenovierung sind in den Unterhaltskosten nicht enthalten.

gez. Rechtsanwalt Schneidhain

Die Klageschrift wird dem Beklagten am 4.10.2017 zugestellt. Das Gericht ordnet das schriftliche Vorverfahren an. Die Frist zur Verteidigungsanzeige setzt es auf zwei Wochen, die Klageerwiderungsfrist auf drei weitere Wochen fest.

Rechtsanwalt Christoph Rauscher
Riedmühlweg 17
69112 Heidelberg

9.10.2017
[Eingangsstempel: 11.10.2017]

An das
Landgericht Heidelberg
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

In Sachen Noos ./ . Rauscher - 2 O 125/17 -

will sich der Beklagte gegen die Klage verteidigen.

Ich beantrage kostenpflichtige Klageabweisung.

Begründung:

Der Beklagte durfte sich darauf verlassen, dass die Bank den Versteigerungsantrag zurücknimmt. Als Rechtsanwalt haftet er überdies nicht für den Erfolg seiner Tätigkeit.

Dem Kläger vergisst zu erwähnen, dass die Zwangsversteigerung ihm einen Vorteil gebracht hat. Das Vollstreckungsgericht hatte ein Sachverständigengutachten eingeholt. Der Sachverständige kam zum Ergebnis, dass das Grundstück 300.000 EUR wert ist. In diese 300.000 EUR bezog er ausdrücklich den Wert der klägerischen Photovoltaikanlage ein (9.000 EUR). Darauf aufbauend setzte das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert wie folgt fest:

Grundstück: 291.000 EUR
Photovoltaikanlage: 9.000 EUR
Gesamt: 300.000 EUR

Beweis: Verkehrswertfestsetzung, Anlage B1

Die Photovoltaikanlage erzeugt bei Sonneneinstrahlung Strom. Der Kläger hatte sie ein Jahr vor der Darlehensaufnahme auf das Dach aufgeschraubt. Man konnte sie abschrauben, ohne etwas zu beschädigen. Den von ihr erzeugten Strom speiste sie in das öffentliche Stromnetz. Aus diesem wiederum bezog auch das Haus seinen Strom. Für die Einspeisung erhielt der Kläger je nach produzierter Strommenge vom Energieversorgungsunternehmen bis zu 50 EUR pro Monat.

Beweis: Sachverständigengutachten, Anlage B2

Aufgrund des Gutachtens und der Verkehrswertfestsetzung waren sämtliche Bieter überzeugt, dass die Photovoltaikanlage mitversteigert wird. Ohne die Einbeziehung der Photovoltaikanlage hätte Herr Küster als Höchstbietender maximal 291.000 EUR geboten.

Beweis: Zeugnis des Holger Küster, Friedhofsgasse 12, 61462 Königstein

Zumindest ist dem Kläger ein Mitverschulden vorzuwerfen. Er hätte keinen Rechtsanwalt einschalten müssen. Auch war die Zahlung auf das Konto des Beklagten unsinnig. Der Kläger hätte das Geld direkt an die BIG-Bank zahlen können.

gez. Rechtsanwalt Rauscher

Öffentliche Sitzung vor dem LG Heidelberg
 Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 12.6.2018
 Aktenzeichen 2 O 125/17

Gegenwärtig:
 Vorsitzender Richter am LG Beier
 Richter am LG Schulze
 Richterin Schneider

Für den Kläger: Dieser persönlich sowie für ihn Herr Rechtsanwalt Schneidhain.
 Für den Beklagten: Dieser persönlich.

Eine Güteverhandlung findet statt. Sie hat jedoch keinen Erfolg. Sodann wird in die streitige Verhandlung eingetreten.

Der Klägervertreter stellt den Antrag aus der Klageschrift. Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

B.u.v.:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf den 26.6.2018, 10 Uhr, Saal 2.
gez. VRiLG Beier

Für die Richtigkeit der Übertragung vom Tonaufnahmegerät:
gez. Hurl (Justizangestellte)

Aufgabe: Die Entscheidung des Landgerichts ist vorzuschlagen. Auf § 75 ZVG wird hingewiesen. Erlassen sind die Entscheidungen über Kosten sowie vorläufige Vollstreckbarkeit und zum Streitwert. Die Formalien sind in Ordnung. Nicht mit abgedruckte Anlagen haben den angegebenen Inhalt. Es ist davon auszugehen, dass das Gericht sämtliche erforderlichen Hinweise erteilt hat.