

Zusatzkurs Anwalt Intensiv

Klausur Nr. 352

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 3. Juni 2026 wird Rechtsanwältin Beate Hiller in ihrer Kanzlei in (...) Schweinfurt, Wilhelmstraße 16, von Herrn Paul Kreckel aufgesucht. Herr Kreckel erklärt Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, Sie müssen mir unbedingt aus einer völlig verfahrenen Situation helfen. Es geht darum, dass Sie mir endlich gegen Herrn Vinzenz Vischek zu meinem Recht verhelfen.

Ich hatte zunächst selbst Schritte eingeleitet, weil mir gesagt worden war, bei Geldforderungen in einfachen und klaren Fällen sei es das Beste, das gerichtliche Mahnverfahren zu wählen. Also habe ich das getan.

Ich habe auch einen Vollstreckungsbescheid erlangt und dachte, dass die Kuh nun vom Eis sei, doch hat sich der Gegner mit einem Einspruch dagegen gewehrt. Daraufhin wurden die Akten vom Mahngericht an das von mir als zuständig angegebene Amtsgericht Schweinfurt abgegeben. Dieses hat mir nun am 29. Mai 2026 ein Schriftstück vom 27. Mai 2026 zugestellt, in dem ich unter Fristsetzung zur Anspruchsbegründung aufgefordert wurde.

In der Sache selbst ist Folgendes zu sagen: Ich streite mich seit einiger Zeit mit dem Anspruchsgegner, diesem Herrn Vischek, um die Rückzahlung des angezahlten Kaufpreises für einen Grundstücksdeal.

Da mir in meiner Stadtwohnung buchstäblich die Decke auf den Kopf fällt, war ich schon lange auf der Suche nach einem schön gelegenen kleinen Gartengrundstück am Stadtrand. Durch Zufall habe ich bei einem Fußballspiel meiner Altherren-Mannschaft diesen Vischek kennen gelernt und dabei erfahren, dass er ein geeignetes Grundstück geerbt hatte. Dieser Vischek betreibt ein sündhaft teures Modegeschäft in der Innenstadt von Schweinfurt, ein ziemlich aufgeblasener Kerl ist das, immer die teuersten Italieneranzüge und so. Aber, wie ich mir jetzt denken kann, ist auch das wahrscheinlich alles nur Schein, und ich Depp bin darauf hereingefallen.

Nachdem ich mir das Grundstück angeschaut hatte, war ich Feuer und Flamme für die Lage und sonst was alles. Das war mein Traumgrundstück, dafür war ich bereit, mehr als den Verkehrswert zu bezahlen. Sie können mir glauben, sonst bin ich nicht so leichtsinnig und zahle hohe Vorschüsse ohne Gegenleistung oder Sicherheiten.

Am 12. Juli 2025 hatte ich den Vischek, der lange gezögert hatte, endlich soweit: Wir einigten uns per Unterschrift auf einem unmittelbar vorher gemeinsam auf dem Computer erstellten Vertrag, dass er mir sein in Schweinfurt belegenes Grundstück Fl. Nr. 60998 zum Preis von insgesamt 80.000 € veräußere. Gleichzeitig einigten wir uns auf dieser Urkunde, dass ich ihm einen Vorschuss von 20.000 € leiste. Er meinte mündlich dazu, ich müsse schon Opfer bringen, wenn ich dieses Traumgrundstück für diesen Preis wolle, und ich akzeptierte das zähneknirschend.

Wir wussten beide, dass ein wirksamer Grundstücksvertrag ohne Notar nicht geht, aber wir wollten wenigstens etwas schon einmal niedergelegt haben. Vischek erklärte, er brauche noch eine Weile, bis er den Termin beim Notar vereinbaren könne; vor allem müsse er auch mit seiner Frau noch einiges bereden, im Prinzip sei es aber gewiss nur eine Formsache.

Absprachegemäß überwies ich dem Vischek am 17. Juli 2025 den Vorschuss von 20.000 €. Das können sie an dem mitgebrachten Kontoauszug mit der Abbuchung ersehen.

Und dann ist monatelang nichts passiert. Ich habe mehrfach bei Vischek angerufen und wollte wissen, wann wir endlich zum Notar gehen. Er hat entweder nicht reagiert bzw. sich am Telefon verleugnen lassen, und einmal erklärte er, er sei derzeit beruflich sehr beansprucht, werde sich aber bald um einen Notartermin kümmern. Dafür habe ich leider keine Zeugen. Jedenfalls habe ich dann wieder nichts von ihm gehört. Ich selbst war dann auch eine ganze Weile in Urlaub weg.

Erst am 8. Oktober 2025 rückte er mit der Sprache heraus, dass er das Grundstück bereits zu einem deutlich höheren Preis am 18. August 2025 durch notariellen Vertrag an Frau Dora Drilling veräußert hatte. Ich habe dann ihre Adresse recherchiert, sie wohnt in (...) Schweinfurt, Goethestraße 67. An diese Dame habe ich mich dann gewandt. Sie hat mir mitgeteilt, dass sie von Vischek bereits am 27. Juli 2025 das mündliche Ehrenwort bekommen habe, dass sie dieses Grundstück bekomme. Ist ja auch kein Wunder, denn die hatte ihm glatte 95.000 € geboten.

Diese Frau Drilling hat ihren Kaufpreis inzwischen auch längst bezahlt, denn bei dem notariellen Vertrag vom 18. August 2025 wurde ihr, wie sie mir mitteilte, eine sog. Auflassungsvormerkung – sie werden besser wissen als ich, was das ist – bewilligt, und diese wurde ein paar Wochen später in das Grundbuch eingetragen.

Daraufhin habe ich den Vischek mit einem Schreiben vom 11. Oktober 2025 zur unverzüglichen Rückzahlung der Anzahlung von 20.000 € aufgefordert. Leider habe ich das nur mit einem einfachen Brief getan und mir davon nicht einmal eine Fotokopie gemacht. Ich bin mir aber sicher, dass der Vischek dieses Schreiben bekommen hatte.

Erst am 19. Januar 2026 überwies mir der Vischek einen Teilbetrag in Höhe von 17.000 € zurück.

Ich habe ihn daraufhin nochmals angerufen, was das soll. Da meinte er, ich solle nicht unverschämt werden und froh sein, überhaupt etwas zurückbekommen zu haben. Das sei reine Kulanz gewesen. Er habe sich privat bei einem Juristen aus dem Golfclub, einem angeblich hochangesehenen Funktionär des deutschen Anwaltsvereins erkundigt, und dessen Auskunft sei eindeutig gewesen. Da ich die Zahlung in Kenntnis der Tatsache vorgenommen hatte, dass erst ein notarieller Vertrag verbindlich sein würde, hätte ich auf eigenes Risiko gehandelt, und es sei rechtsmissbräuchlich, den Betrag dann später doch zurückzufordern. Den gleichen Mist hat der Vischek mir später noch einmal in seinem Brief geschrieben.

Ist das nicht eine Unverschämtheit? Es muss doch wohl klar sein, dass der mir wegen der Nichteinhaltung seiner Versprechungen bzw. der Verweigerung der notariellen Niederlegung des Vertragsschlusses Schadensersatz schuldet und mein Geld vollständig zurückzahlen muss.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 352 / Sachverhalt Seite 3 -

Aber wenn wir schon streiten, dann richtig: Nachdem ich das Mahnverfahren längst beantragt hatte, ist mir im Nachhinein eingefallen, dass ich noch Zinsen verlangen muss. Der Kerl hatte monatelang den stattlichen Geldbetrag von 20.000 €, den ich ihm gezahlt hatte, in seinem Besitz, bevor er sich anschickte, wenigstens einen Teilbetrag von 17.000 € zurückzubezahlen. Das muss der mir unbedingt verzinsen.

Er arbeitet meines Wissens in seinem Klamottengeschäft immer mit flexiblen Krediten seiner Bank, die er je nach den Gewinnen bzw. Umsätzen seines Unternehmens dann tilgt, so dass die Darlehenssumme schwankt. Irgendjemand aus seiner Fußballmannschaft, ich weiß beim besten Willen nicht mehr, wer das war, hatte damals nach dem Freundschaftsspiel in der Kneipe ein bisschen was erzählt. Der hatte einmal eine Weile bei ihm gearbeitet und gesagt, so ein Verhalten sei ganz normal: Im Klamottengewerbe müsse so viel vorfinanziert werden, da gehe es gar nicht ohne größere Kreditlinien. Ich bin mir ziemlich sicher, dass er mein Geld auch dazu verwendet und damit Kosten gegenüber seiner Bank erspart hat.

Genaueres weiß ich aber natürlich nicht, weder über diese Verwendung noch darüber, wie viel Zinsen er an seine Bank normalerweise zahlen muss und damit erspart hat. Ich habe mal gegoogelt und herausgefunden, dass die Zinsen bei solchen Kontokorrentkrediten aktuell zwischen 8 % und manchmal 13 % schwanken. Je nach Bank und Sicherheiten des Schuldners.

Gibt es irgendeine Möglichkeit, das in den Griff zu bekommen und so viel wie möglich an Verzinsung meines Geldes herauszuholen?“

Herr Kreckel unterschreibt eine Prozessvollmacht und übergibt einige Schriftstücke (vgl. Anlagen).

Anlage 1:

Durchschrift des Mahnantrags des Paul Kreckel (Beethovenstraße 5, (...) Schweinfurt) vom 10. Februar 2026 zum Amtsgerichts Coburg (zentrales Mahngericht) gegen Vinzenz Vischek (Schillerstraße 12, (...) Schweinfurt) über 3.000 €.

Angegeben ist, es gehe um einen „restlichen Rückforderungsanspruch aus gescheitertem Kaufvertrag über in Schweinfurt belegenes Grundstück Fl. Nr. 60998, angezahlt durch Überweisung vom 17. Juli 2025“.

Herr Kreckel hatte für den Fall des Widerspruchs die Durchführung des streitigen Verfahrens bereits beantragt und das Amtsgericht Schweinfurt als zuständiges Gericht angegeben.

Anlage 2:

Kostenrechnung des Amtsgerichts Coburg an Paul Kreckel.

In dieser wird ihm bestätigt, dass sein Mahnantrag am 11. Februar 2026 beim Mahngericht eingegangen ist sowie dass der Mahnbescheid am 16. Februar 2026 erlassen wurde und unter dem Gz. 26-45567-0-5 am 17. Februar 2026 zugestellt wurde.

Anlage 3:

Durchschrift des Antrags des Paul Kreckel vom 9. April 2026 auf Erlass eines Vollstreckungsbescheids gegen Vinzenz Vischek über 3.000 € (Gz.: 26-45567-0-5).

Anlage 4:

Mitteilung des Amtsgerichts Coburg an Paul Kreckel, dass der Vollstreckungsbescheid antragsgemäß am 13. April 2026 erlassen und dem Antragsgegner Vinzenz Vischek am 15. April 2026 zugestellt wurde.

Anlage 5:

Mitteilung des Amtsgerichts Coburg (Mahngericht), dass der Antragsgegner Vinzenz Vischek durch ein Schreiben vom 22. April 2026, das am 23. April 2026 beim Mahngericht einging, Einspruch eingelegt habe.

Weiter wird mitgeteilt, dass das Mahngericht den Rechtsstreit am 7. Mai 2026 antragsgemäß an das im Mahnantrag als Streitgericht bezeichnete Amtsgericht Schweinfurt abgegeben habe. Diesem Gericht bleibe die Prüfung seiner Zuständigkeit vorbehalten. Künftige Eingaben seien bitte nur noch an das Amtsgericht Schweinfurt zu richten.

Anlage 6:

Verfügung des Amtsgerichts Schweinfurt vom 27. Mai 2026:

Der Anspruchsteller, Herr Kreckel, wird aufgefordert, seinen Anspruch binnen einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung dieser Verfügung in einer der Klageschrift entsprechenden Form zu begründen. Das Verfahren wird vom Amtsgerichts Schweinfurt unter dem Az. 6 C 273/26 geführt.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 352 / Sachverhalt Seite 5 -

Anlage 7: (Originalunterschiedenes Exemplar eines Computerausdrucks)

Schweinfurt, den 12. Juli 2025

Kaufvertrag

zwischen

Vinzenz Visehek, Schillerstraße 12, (...) Schweinfurt (Verkäufer)

und Paul Kreckel, Beethovenstraße 5, (...) Schweinfurt (Käufer)

Die Parteien einigen sich, dass Herr Vinzenz Visehek Herrn Paul Kreckel sein in Schweinfurt belegenes Grundstück Fl. Nr. 60998 zum Preis von insgesamt 80.000 € veräußert. Diese Vereinbarung wird aufgrund der juristischen Notwendigkeiten in absehbarer Zeit noch notariell niedergelegt.

Gleichzeitig einigen sich die Parteien, dass Herr Kreckel unverzüglich einen Vorschuss von 20.000 € an Herrn Visehek leistet. Das Geld muss spätestens innerhalb von zwei Wochen auf dem Konto von Herrn Visehek eingegangen sein.

Paul Kreckel

Vinzenz Visehek

Anlage 8:

Kontoauszug des Mandanten vom 21. Juli 2025: In diesem ist angegeben, dass Herr Kreckel am 17. Juli 2025 einen Betrag von 20.000 € an Herrn Visehek (IBAN 99 75070010 0008874066 bei der Deutschen Bank Schweinfurt) überwiesen habe.

Anlage 9:

Vinzenz Visehek
Schillerstraße 12
(...) Schweinfurt

Schweinfurt, den 9. Mai 2026

Herrn
Paul Kreckel
Beethovenstraße 5
(...) Schweinfurt

Hallo Herr Kreckel,

angesichts der Tatsache, dass Sie offenbar nach meinem Einspruch gegen das letzte Schreiben des Gerichts immer noch nicht Ruhe geben, sehe ich mich veranlasst, nochmals zu Ihrer Forderung Stellung zu nehmen und diese letztmals zurückzuweisen.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 352 / Sachverhalt Seite 6 -

Andernfalls muss ich meinen Anwalt einschalten, was Ihnen kostenmäßig nicht bekommen würde.

Wiederum muss ich Sie darauf hinweisen, dass die Tatsache, dass ich den größten Teil Ihrer Forderung zurückbezahlt habe, reine Kulanz war. Sie haben damals ebenso wie ich gewusst, dass ohne Notar kein wirksamer Vertrag vorliegt und haben in Kenntnis dieser Tatsache trotzdem gezahlt. Damit haben Sie gewissermaßen auf eigene Gefahr gehandelt, und für solche Fälle verbietet das Gesetz – wie ich mir von einem befreundeten hochkompetenten Anwalt habe versichern lassen – die Rückforderung.

Ich habe Sie auch in keiner Weise getäuscht, sondern wollte das Grundstück zunächst wirklich an Sie verkaufen. Erst später ist alles ganz anders gelaufen.

Im Übrigen habe ich das Geld jetzt auch gar nicht mehr. Am 13. April 2026 musste ich eine Steuerschuld in Höhe von 2.000 € tilgen und habe dazu den von Ihnen erhaltenen Betrag ausgegeben.

Anschließend befanden sich nur noch 1.100 € auf dem Konto, auf das Sie das Geld hin überwiesen hatten.

Dieses führe ich weitgehend per Internetbanking, und das wurde hier zum Problem: Am 20. April 2026 wurde eben dieses Konto nämlich von einem Computerhacker vollständig geplündert. Da sich entsprechend weniger auf diesem Konto befunden hätte, wenn Sie mir nicht Ihren Geldbetrag dorthin überwiesen hätten, muss das zu Ihren Lasten gehen.

Ich hoffe, damit sehen Sie nun endlich ein, dass ein weiteres Vorgehen bei Gericht sinnlos ist.

Mit freundlichen Grüßen

Vinzenz Vischek

Rechtsanwältin Hiller erteilt daraufhin ihrer Referendarin den Auftrag, einen Entwurf für den geeigneten Schriftsatz an das Amtsgericht Schweinfurt zu fertigen. Sie bittet die Referendarin, dabei aus taktischen Gründen streng nach Darlegungs- und Beweislast vorzugehen, also nur zur Anspruchsbegründung vorzutragen und bezüglich etwaiger Einwendungen und Einreden erst einmal die Reaktionen bzw. den prozessualen Vortrag der Gegenseite abzuwarten. Dies sei nicht nur prozessordnungskonform, sondern auch prozesstaktisch fast immer der richtige bzw. bessere Weg, obwohl Richterinnen und Richter das nicht immer einsehen.

Mögliche Einwendungen und Einreden der Gegenseite seien aber gutachtlich sorgfältig zu prüfen.

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Der Schriftsatz der Rechtsanwältin an das Gericht ist zu entwerfen. Dieser hat auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die die Ziele des Mandanten stützen. Es ist auf den 3. Juni 2026 abzustellen.

2. Soweit im Sachverhalt berührte Aspekte hinsichtlich der im Mahnverfahren geltend gemachten Forderungen bzw. der sonstigen vom Mandanten aufgeworfenen Fragen nach Ansicht der Bearbeiterin / des Bearbeiters nicht in den Schriftsatz ans Gericht gehören, sind diese in einem zusätzlichen Gutachten zu behandeln.

Schweinfurt hat ein Amtsgericht und ein Landgericht.