

KLAUSUR NR. 1412 ZIVILRECHT

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Esposito & Bianchi
Rechtsanwälte aus Brühl

Matteo Esposito
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Sofia Bianchi
Fachanwältin für Sportrecht

21.08.2024
Unser Zeichen: 22 EA/24

I. Vermerk:

Heute Morgen erschien nach telefonischer Vereinbarung unser langjähriger Mandant

**Herr Emre Adanir
Josef-Flohr-Weg 25
50321 Brühl**

und überreichte folgende Unterlagen:

- Ausdruck der E-Mail-Korrespondenz zwischen dem Mandanten und Frau Nathalie Trubel vom 9.12.2021 bis zum 17.07.2024 (**Anlage M1**)
- Kopie des Grundbuchauszugs der III. Abteilung des Grundbuchs von Brühl (Amtsgericht Brühl), Blatt 208, vom 20.08.2024 (**Anlage M2**)
- Kopie des Schreibens des Rechtsanwalts Hermann an den Mandanten vom 19.09.2023 (**Anlage M3**)

1.
Der Mandant schilderte den Sachverhalt wie folgt:

„Ich brauche erneut Ihre Hilfe. In diesem Fall möchte ich mich aber keineswegs streiten. Ich bin an einer für beide Seiten fairen Lösung interessiert. Vermutlich wäre es auch besser gewesen, wenn wir uns von Anfang an von Ihnen hätten beraten lassen, aber das lässt sich nun nicht mehr ändern. Ich hoffe, Sie können uns dennoch helfen.“

Wie Sie wissen, verfüge ich aufgrund meines Erbes und laufenden Einkünften über viel Geld und beteilige mich gerne an Projekten in der Kinder- und Jugendarbeit.

Im Rahmen dieser Projekte hatte ich auch schon häufiger Kontakt mit Nathalie, also Frau Trubel. Frau Trubel ist Sportpädagogin und organisierte als Angestellte der Stadt Brühl Sportgruppen für behinderte Kinder und Jugendliche. Mein Sohn ist selbst auch in einer dieser Gruppen.

Als ich ihn Anfang November 2021 von der Gruppe abholte, berichtete Frau Trubel mir, dass die Stadt Brühl einen Beschluss gefasst habe, das Sportzentrum Schillerstraße 55 in 50321 Brühl zu schließen. Wohl aus finanziellen Gründen. Die Kinder müssten dann entweder nach Bonn oder nach Köln ausweichen, was definitiv zu weit ist. Insbesondere die Kinder und Jugendlichen mit Behinderung können nicht alleine mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nach Bonn oder Köln fahren und den Eltern ist diese Strecke wöchentlich auch nicht zuzumuten.

Daher teilte mir Frau Trubel bereits im November 2021 mit, dass sie beabsichtigt, das Grundstück Schillerstraße 55, auf dem sich bislang das Sportzentrum befand, zu kaufen und das Sportzentrum weiter zu betreiben. Ich fand, dass das eine tolle Idee ist und wollte Frau Trubel am liebsten sofort meine finanzielle Unterstützung zusagen. Ich habe dann aber doch nochmal ein paar Nächte darüber geschlafen und die Sache mit meiner Frau besprochen. Anfang Dezember bot ich Frau Trubel dann meine finanzielle Unterstützung an.

Am 06.12.2021 schlossen Frau Trubel und ich einen Vertrag. Ich gab ihr 200.000 € zum Erwerb des Grundstücks. Sie versprach mir die Raten jeweils zu Beginn des Monats zu überweisen. Wir vereinbarten, dass die Raten 1.000 € betragen sollten. Frau Trubel durfte sich aussuchen, wann sie mit der Rückzahlung der Raten beginnt, ich habe ihr voll und ganz vertraut, dass sie zeitig damit anfangen werde. Das tat sie auch, schon im Januar 2022 überwies sie mir die erste Rate. Aufgrund meines Vertrauens in Frau Trubel haben wir den Vertrag nicht schriftlich festgehalten.

Die ersten drei Monate erhielt ich die Rückzahlungen ohne Probleme. Ab April 2022 wurden die Rückzahlungen unregelmäßig. Bis heute habe ich 10.000 €, mithin 10 Raten, von ihr erhalten. Am 21.08.2023 vereinbarten wir, dass Frau Trubel mir an dem Grundstück Schillerstraße 55 eine Grundschuld in Höhe von 200.000 € zur Sicherung meines am 06.12.2021 vereinbarten Rückzahlungsanspruchs bestellt. Die Eintragung dieser zu meinen Gunsten erfolgte am 15.09.2023.

Auch wenn ich nach wie vor zu 100 % hinter dem Projekt stehe und Frau Trubel wirklich sehr für ihre Arbeit schätze und ihr auch privat dankbar dafür bin, habe ich die Befürchtung, dass sie sich finanziell übernommen hat. Trotz meiner Hilfe besteht immer noch ein hoher Finanzbedarf. So konnte sie beispielsweise die Rechnung der Handwerker Berger und Bach GmbH über 10.000 € nicht begleichen. Mit dem Projekt an sich habe ich nichts zu tun, aber ich frage mich, ob es eine

Möglichkeit gibt, meinen Verlust für den Fall weiterer Schulden so gering wie möglich zu halten. Da würde ich mich gerne absichern.

Könnten Sie die zwischen mir und Frau Trubel geschlossene Vereinbarung bitte rechtlich einordnen und einen Vertrag entwerfen, der mich hinreichend absichert?

Zugleich soll er aber auch unbedingt den Interessen von Frau Trubel gerecht werden. Ich habe mir überlegt, ihr noch bis Mitte nächsten Jahres, also bis 30.06.2025, Gelegenheit zu geben, die finanziellen Schwierigkeiten in den Griff zu bekommen. Zugleich kann ich in dieser Zeit selbstverständlich nicht gänzlich auf Rückzahlungen verzichten. Ich habe mir das in etwa so vorgestellt: Wenn Frau Trubel mir bis zum 30.06.2025 insgesamt weitere 5.000 € zurückzahlt, bin ich damit einverstanden für diesen Zeitraum die monatlichen Raten in Höhe von 1.000 € auszusetzen, die nächste reguläre Rate wäre dann am 01.07.2025 fällig. Ab diesem Zeitpunkt erwarte ich dann aber eine regelmäßige Zahlung und klare und faire Regelungen für den Fall, dass Frau Trubel erneut unregelmäßig die Raten zahlt.

Für den Fall, dass Frau Trubel finanziell nicht im Stande ist, bis zum 30.06.2025 insgesamt weitere 5.000 € an mich zu zahlen, muss ich das Projekt schweren Herzens als gescheitert ansehen. Dann möchte ich alles zurückfordern können. Ebenso, wenn Frau Trubel ab dem 01.07.2025 einige Raten versäumt. Bitte finden Sie da eine faire Lösung, die auch für Frau Trubel gut ist.

Durch diese Vorgehensweise möchte ich Frau Trubel die Gelegenheit geben, das Projekt finanziell zu stabilisieren. Rein vorsorglich würde ich dennoch gerne wissen, ob ich die von mir getätigten Zuwendungen auch jetzt schon ganz zurückfordern könnte.

Ich bin mir auch nicht ganz sicher, ob die zu meinen Gunsten bestellte Grundschuld über 200.000 € als Sicherheit ausreicht. Prüfen Sie bitte auch, ob es noch weitere Möglichkeiten gibt, um meine Ansprüche abzusichern und ob diese in meinem Fall sinnvoll sind. Auch wenn ich nicht glaube, dass Frau Trubel mutwillig ihre Schulden nicht begleicht oder irgendwelche Einwände erhebt, möchte ich für den Ernstfall abgesichert sein. Bei Geld hört ja bekanntlich die Freundschaft auf und ich möchte in jedem Fall möglichst einfach meine Ansprüche geltend machen können.

Bezüglich der bereits erwähnten Handwerker gibt es noch eine Sache: Seit dem 18.08.2023 ist auf dem Grundstück Schillerstraße 55 eine Zwangshypothek in Höhe von 10.000 € zu Gunsten der Handwerker Berger und Bach GmbH eingetragen. Einen aktuellen Auszug aus dem Grundbuch vom 20.08.2024 habe ich Ihnen mitgebracht (Anlage M2). Dieser Hypothek liegt eine Forderung aus Werkvertrag in Höhe von 10.000 € der Handwerker Berger und Bach GmbH gegen Frau Trubel zu Grunde. Die Forderung ist rechtskräftig tituliert und die Eintragung der Zwangshypothek nicht zu beanstanden.

Mit E-Mail vom 11.09.2023 (Anlage M1) teilte mir Frau Trubel mit, dass die Handwerker Berger und Bach GmbH Zahlung von ihr verlange und sie derzeit außer Stande sei, 10.000 € aufzubringen. Daraufhin habe ich mich bereit erklärt, die Rechnung für sie zu begleichen und habe dem Rechtsanwalt der Handwerker Berger und Bach GmbH am 12.09.2023 10.000 € überwiesen. Mit Schreiben vom 19.09.2023 (Anlage M3) hat dieser mir den Zahlungseingang bestätigt. Die Handwerker Berger und Bach GmbH hat seitdem nichts mehr unternommen. Insbesondere kam es nicht zu zwangsvollstreckungsrechtlichen Maßnahmen.

Bitte prüfen Sie, welche Auswirkung meine Zahlung nun auf mein Rechtsverhältnis zu Frau Trubel und auf die eingetragene Hypothek hat. Mir wäre es am liebsten, wenn die Hypothek aus dem Grundbuch gelöscht werden würde, sofern dies sinnvoll ist und die Hypothek mir irgendwie zum Verhängnis werden könnte. Kann eine Löschung auch ohne die Mitwirkung von Frau Trubel erfolgen? Und wie funktioniert das überhaupt?

Schlussendlich sei nochmal darauf hingewiesen, dass ich nur höchst ungern gegen Frau Trubel Klage erheben würde, um meine Ansprüche zu befriedigen.“

2.

Der Unterzeichner sicherte dem Mandanten zu, die derzeitige Gesamtsituation im Hinblick auf die Zahlungen des Mandanten zu begutachten. Der Mandant möchte wissen, was er zum jetzigen Zeitpunkt von Frau Trubel verlangen kann.

Ferner soll sich das zu erstellende Gutachten mit Regelungsgegenständen befassen, die dem im Vorstehenden zum Ausdruck gebrachten Willen des Mandanten entsprechen. Dabei soll das Gutachten auch skizzieren, welche Schritte unter Berücksichtigung der konkreten grundbuchlichen Situation zweckmäßig und erforderlich sind, um eine möglichst vorrangige grundbuchliche Sicherung der Ansprüche des Mandanten zu erreichen. Es soll ein Vorschlag unterbreitet werden, wie eine Vereinbarung zwischen dem Mandanten und Frau Trubel aussehen könnte, in welcher die bereits mündlich getroffenen Abreden niedergeschrieben werden und die zum Teil darüberhinausgehenden Regelungen enthält, die dem wirtschaftlichen Interesse des Mandanten zu dienen bestimmt sind. Keinesfalls soll Frau Trubel dabei unbillig benachteiligt werden oder ihr die Möglichkeit genommen werden, das Projekt fortzuführen. Der Mandant hat ein großes Interesse an der Fortführung des Projekts.

Sollte die Mitwirkung eines Notars erforderlich sein, so bittet der Mandant dennoch um die Vorformulierung. Um die Mitwirkung eines Notars möchte er sich bemühen, wenn die Vereinbarung vollständig ist und er die mündliche Zustimmung von Frau Trubel erhalten hat.

Der Mandant möchte keinen weiteren Grundbesitz erwerben, somit scheiden Vorkaufsregelungen, Optionen etc. aus. Steuerliche Aspekte sollen ebenfalls keine Rolle spielen. Er lässt die Vereinbarung von seinem Steuerberater später überprüfen.

II.

Es wurde ein weiterer Besprechungstermin mit dem Mandanten für heute, 21.08.2024, um 17:00 Uhr vereinbart.

III.

Neues Mandat eintragen, Handakte anlegen, Fristen notieren, unterschriebene Vollmacht und die von dem Mandanten überreichten Unterlagen beifügen.

IV.

WV sofort!

Esposito

Esposito

Rechtsanwalt

Hinweis: Vom Abdruck der ordnungsgemäß erteilten Vollmacht wird abgesehen.

Anlage 1

Von: Nathalie Trubel <nathalie.trubel@gmx.net>

Gesendet: Donnerstag, 9. Dezember 2021 18:32

Betreff: Sportzentrum – 200.000 €

Lieber Emre,

ich bin Dir wirklich unendlich dankbar, dass Du mein Projekt unterstützt. Ein Vertreter der Stadt Brühl und ich haben heute den Kaufvertrag über das Grundstück vor dem Notar unterzeichnet – ich bin so aufgeregt! Dein Geld ist bereits vor ein paar Tagen auf meinem Konto eingegangen, ich werde es gleich nach dieser E-Mail an die Stadt Brühl überweisen.

Mit der Ratenzahlung werde ich gleich nächsten Monat beginnen. Du wirst die Raten iHv 1.000 € jeweils zum Monatsersten erhalten. Mach Dir keine Sorgen, die 1.000 € werde ich monatlich aufbringen können. Nichtsdestotrotz werden es für mich finanziell harte Jahre werden, aber das war es mir alle Male wert.

Liebe Grüße

Nathalie

Von: Nathalie Trubel <nathalie.trubel@gmx.net>
Gesendet: Mittwoch, 09. März 2022 15:14
Betreff: Sportzentrum – Grundstückserwerb

Lieber Emre,

das Grundbuchamt hat sich heute bei mir gemeldet. Ich bin jetzt endlich Eigentümerin des Sportzentrums, ist das nicht toll? Es läuft also alles wie geplant. Die Raten müssten auch pünktlich bei Dir ankommen. Falls nicht, lass es mich wissen.

Liebe Grüße
Nathalie

Von: Nathalie Trubel <nathalie.trubel@gmx.net>
Gesendet: Donnerstag, 07. September 2023 13:05
Betreff: Sportzentrum – Zwangssicherungshypothek

Lieber Emre,

ich melde mich heute leider mit schlechten Nachrichten bei Dir.
Finanziell wächst mir die ganze Sache jetzt doch etwas über den Kopf. Dann habe ich auch noch übersehen, dass die Handwerker Berger und Bach GmbH wegen Arbeiten an dem Sportzentrum von mir noch nicht bezahlt wurden. Die Rechnung habe ich bereits vor ein paar Monaten bekommen. Darauf folgten noch einige Mahnungen. Ich hatte aber einfach nicht die Muße mich damit auch noch zu beschäftigen. Also habe ich die Briefe bei Seite gelegt und die Sache hat so ihren Lauf genommen... Und jetzt habe ich Post vom Grundbuchamt bekommen, in welcher mir mitgeteilt wurde, dass am 18.08.2023 auf meinem Grundstück zu Gunsten der Handwerker Berger und Bach GmbH ein „Zwangssicherungshypothek“ in Höhe von 10.000 € eingetragen wurde. Keine Ahnung was das ist, aber meine Frau ist, wie Du weißt, Richterin am Zivilgericht und meinte das hätte alles seine Richtigkeit.

Wie Du weißt ist es bei mir finanziell sehr knapp, daher habe ich auch seit März diesen Jahres die Raten gar nicht mehr zahlen können. Das Ganze ist mir furchtbar unangenehm und tut mir unendlich leid. Den Betrag an die Handwerker Berger und Bach GmbH kann ich im Moment auch nicht bezahlen.

Jetzt befürchte ich, dass das Grundstück versteigert wird.

Viele Grüße
Nathalie

Assessorkurs NRW
Klausur 1412 / Seite 7

Von: Emre Adanir <emre.adanir@web.de>
Gesendet: Donnerstag, 07. September 2023 13:47
Betreff: AW: Sportzentrum – Zwangssicherungshypothek

Liebe Nathalie,

das Ganze muss Dir nicht unangenehm sein. Ich habe mir bereits gedacht, dass es finanziell nicht gut läuft, da die Raten ausgeblieben sind.

Lass mich Dir doch nochmal helfen. Ich würde vorschlagen, ich überweise die 10.000 € an die Handwerker Berger und Bach GmbH, also natürlich nur, wenn Du einverstanden bist. Dann hat sich das Problem wenigstens erledigt. Für den Rest finden wir dann auch eine Lösung, mach Dir keine Sorgen. Mit den 10.000 € können wir ja genauso wie mit dem Kaufpreis verfahren, was meinst Du?

Leider kann ich Dir nach dieser Überweisung aber nicht noch mehr Geld leihen.

Beste Grüße
Emre

Von: Nathalie Trubel <nathalie.trubel@gmx.net>
Gesendet: Montag, 11. September 2023 11:41
Betreff: RE: AW: Sportzentrum – Zwangssicherungshypothek

Lieber Emre,

ich danke Dir für dein Verständnis.

Ich habe dem Rechtsanwalt der Handwerker Berger und Bach GmbH mitgeteilt, dass Du die 10.000 € überwiesen hast.

Ausnahmsweise melde ich mich auch mit einer guten Nachricht: Am Montag wird die Grundschild, die wir am 21.08.2023 vereinbart haben, eingetragen. Ab Montag dürftest Du also sicher sein.

Liebe Grüße und ein schönes Wochenende!

Nathalie

Assessorkurs NRW
Klausur 1412 / Seite 8

Von: Emre Adanir <emre.adanir@web.de>
Gesendet: Mittwoch, 10. Juli 2024 13:51
Betreff: Sportzentrum – Neuer Vertrag

Liebe Nathalie,

ich habe leider keine weiteren Raten von Dir erhalten. Ich denke so wie es gerade läuft, sollte es nicht weitergehen und habe das Gefühl, dass es uns beiden so nicht guttut.

Was hältst Du davon, wenn ich meinen Rechtsanwalt kontaktiere und ihn bitte unsere bisherige Vereinbarung zu verschriftlichen und entsprechende Sicherheiten für mich zu schaffen? Ich möchte, dass Du weißt, dass ich Dir nach wie vor zu 100 % vertraue, aber es ist nun mal viel Geld und ich hätte gerne eine Absicherung. Auf gar keinen Fall soll der Vertrag zu Deinen Lasten ausgestaltet werden. Wir sollten auch daran denken die 10.000 € mit aufzunehmen, die ich wegen der Forderung der Handwerker bezahlt habe.

Ich könnte mir vorstellen, dass wir noch bis Mitte nächsten Jahres abwarten, wie sich Dein Projekt und insbesondere deine finanzielle Lage entwickelt. Vielleicht ist es Dir bis dahin problemlos möglich, die Raten zu bezahlen. In diesem Zeitraum kann ich natürlich nicht vollkommen auf die Raten verzichten. Sollte es Dir in dieser Zeit nicht möglich sein, weitere Raten zu bezahlen, würde ich gerne an den gesamten Restbetrag kommen.

Hinsichtlich der Zwangshypothek müssen wir uns auch etwas überlegen.

Viele Grüße

Emre

Von: Nathalie Trubel <nathalie.trubel@gmx.net>
Gesendet: Mittwoch, 17. Juli 2024 08:39
Betreff: AW: Sportzentrum – neuer Vertrag

Lieber Emre,

natürlich kann ich Dein Bedürfnis nach Sicherheit nachvollziehen und bin einverstanden mit einer vertraglichen Regelung. Du hattest schon so viel Geduld mit mir. Gerne kannst Du die Sache mit deinem Rechtsanwalt beraten. Ich möchte auch, dass Du im Fall des Scheiterns des Projektes auf jeden Fall an Dein Geld kommst.

LG

Nathalie

Anlage 2

Amtsgericht
Abteilung
Brühl

Grundbuch von
Brühl

Blatt 208 III.

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1.	10.000,00 EUR	Zwangssicherungshypothek zu zehntausend Euro für die Handwerker Berger und Bach GmbH, Brühl (HRB 524, AG Brühl) Im Wege der Zwangsvollstreckung aufgrund des Vollstreckungsbescheids des Amtsgerichts Brühl vom 13.06.2022 (15-5248432-0-9) eingetragen am 18.08.2023 Meyer
2	2.	200.000,00 EUR	Grundschuld zu zweihunderttausend Euro für Herrn Emre Adanir, geb. am 25.05.1983 eingetragen am 15.09.2023 Meyer

Brühl 208 , letzte Änderung vom 15.09.2023 , Ausdruck vom 20.08.2024

Anlage 3

RA Holger Hermann

Herr Emre Adanir
Josef-Flohr-Weg 25
50321 Brühl

Brühl, den 19.09.2023

Forderungsangelegenheit

Handwerker Bach & Berger GmbH ./ Trubel

Sehr geehrter Herr Adanir,

unsere Mandantin, die Handwerker Bach & Berger GmbH, hat uns ordnungsgemäß zur Entgegennahme von Zahlungen ermächtigt. Wir bestätigen Ihnen hiermit, dass Ihre Zahlung von 10.000 € zugunsten unserer Mandantin am 13.09.2023 auf unserem Kanzleikonto eingegangen ist. Damit ist Erfüllung eingetreten. Unsere Mandantin hat keine offenen Forderungen gegen Frau Nathalie Trubel.

Mit freundlichen Grüßen

Hermann

Hermann
Rechtsanwalt

Vermerk für die Bearbeitung:

I. Aufgabenstellung

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht nach Maßgabe des Mandantenauftrages umfassend zu begutachten. Zeitpunkt der Begutachtung ist der

21.08.2024

Das Gutachten sollte auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens enthalten. Im Gutachten ist von einer Sachverhaltsdarstellung abzusehen.

Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zur Beweislage (z.B. Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen. Sollte eine weitere anwaltliche Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten werden, so ist zu unterstellen, dass der Mandant keine weiteren Angaben machen kann, die über die im Vermerk vom 21.08.2024 enthaltenen hinausgehen.

Übergangsvorschriften und Vorschriften der Grundbuchordnung (GBO) sind nicht zu prüfen.

2. Praktischer Aufgabenteil: Es ist der Entwurf eines Vertrages zwischen dem Mandanten und Frau Nathalie Trubel auszuformulieren, der die nach dem Mandantenauftrag als erforderliche und/oder zweckmäßig erscheinenden Regelungen umfasst.

Von einem gesonderten Schreiben an den Mandanten, an Frau Nathalie Trubel und an die Handwerker Berger und Bach GmbH sowie von dem Entwurf einer Klage ist in jedem Fall abzusehen.

II. Ergänzende Hinweise

Es ist davon auszugehen, dass die Formalien in Ordnung sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt etwas anderes ergibt.