

KLAUSUR NR. 1420

ZIVILRECHT

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Kanzlei Nowak und Partner

Friedensplatz 2
53111 Bonn

11.12.2023

1. Vermerk

Heute erschien nach telefonischer Vereinbarung der Mandant Daniel Kowalski, Bonner Talweg 33, 53113 Bonn. Er erteilte eine anwaltliche Vollmacht, die die Unterzeichnerin zur gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung bevollmächtigt und überreicht folgende Unterlagen:

- Kopie der Klageschrift vom 06.07.2023 nebst Anlagen (Anlage 1)
- Kopie der beglaubigten Abschrift der Klageerwiderung vom 23.07.2023 (Anlage 2)
- Kopie des Schreibens von Rechtsanwalt May vom 24.09.2023 (Anlage 3)
- Kopie der beglaubigten Abschrift des Verhandlungsprotokolls vom 19.09.2023 (Anlage 4)
- Nachdruck des Schreibens an Rechtsanwalt May vom 29.09.2023 (Anlage 5)

Herr Kowalski berichtet sodann Folgendes:

„Meine Familie und ich haben derzeit große Probleme. Alles hat mit dem Kauf unserer Eigentumswohnung begonnen, im selben Haus wohnt eine tyrannische Nachbarin. Hinzu kam dann noch, dass ich nicht in meinem Sinne vertreten wurde. Ich hoffe nun auf Ihre kompetente Hilfe.

Also es war so:

Meine Lebensgefährtin hat eine dreizehnjährige Tochter aus erster Ehe und ich habe eine fünfzehnjährige Tochter, ebenfalls aus erster Ehe. Anfang des Jahres 2020 fühlten wir uns bereit, endlich zusammenzuziehen. Da beide Kinder dauerhaft bei uns wohnen, wollten wir uns eine große Eigentumswohnung kaufen. Am liebsten hätten wir ein Haus gehabt, aber das ist in der Stadt ja leider nicht ganz einfach.

Wir sind dann auf eine Maisonettewohnung in Köln auf der Junkersdorferstraße gestoßen. Dort stand eine Eigentumswohnung zum Verkauf. Der Alleineigentümer, Herr Ferdinand Hill, bot uns die Wohnung zum Kauf an. Die Wohnung befindet sich in einem sechs Parteienhaus, Herrn Hill gehörten die beiden Maisonettewohnungen. Die Wohnungen verfügen quasi über eine gemeinsame Dachterrasse, die durch einen Zaun in zwei Teile getrennt ist. Die links gelegene Wohnung stand zum Verkauf, in der rechts gelegenen Wohnung wohnte Herr Hill mit seiner Ehefrau Adriana Hill. Die Wohnung war ursprünglich für die gemeinsame Tochter des Ehepaares gekauft worden, diese ist jedoch dauerhaft in die USA ausgewandert, sodass Herr Hill keine Verwendung mehr für die Wohnung hatte.

Meine Lebensgefährtin und ich haben die Wohnung dann im September 2020 besichtigt und uns sofort in die Wohnung verliebt. Die Wohnung war großzügig geschnitten und sehr hell. Insbesondere die Dachterrasse hat es uns sehr angetan. Herr Hill wollte für die Wohnung 350.000 € haben. Das erschien uns für eine 150 qm große Wohnung in Köln fair. Die Wohnungen, die wir zuvor besichtigten, kosteten ähnlich viel.

Im November 2020 habe ich die Wohnung dann durch notariellen Kaufvertrag allein erworben und den Kaufpreis überwiesen. Im Dezember 2020 zogen wir dann in die Wohnung ein. Doch die Freude über die Wohnung hielt nicht lang. Im Februar 2021 bahnten sich die Probleme so langsam an. Frau Hill kam häufig schwer betrunken nachhause und randalierte im Hausflur. Wir machten uns zunächst keine Gedanken, da schließlich auch Karneval war und da ja nicht jeder nur so viel trinkt, wie er verträgt. Als sie aber auch nach Aschermittwoch immer noch regelmäßig sehr betrunken nach Hause kam, machten wir uns schon Gedanken. Ich meine, wir haben schließlich minderjährige Kinder. Aber wenn es nur dabeigeblichen wäre, hätten wir das wohl auch noch irgendwie verkraftet. Leider schien Frau Hill aber ein Problem mit mir und meiner Familie zu haben. Wann immer wir sie im Hausflur oder auf der Straße trafen, versuchte sie einen Streit mit uns anzuzetteln. Wir ließen uns von ihr aber nicht provozieren.

Dennoch eskalierte die Situation dann binnen weniger Wochen. Wir mussten sogar einige Male die Polizei einschalten, das führte jedoch nur dazu, dass sie uns gegenüber noch aggressiver auftrat. Es war nicht mehr auszuhalten. Wir sind daher aus unserer Wohnung ausgezogen und wohnen jetzt in Bonn im Bonner Talweg 33, 53113 Bonn. Das war natürlich, wie jeder Umzug, mit erheblichen Kosten verbunden. Für Einzelheiten der Vorfälle sowie für die Kosten verweise ich auf die Klageschrift, die ich Ihnen mitgebacht habe (**Anlage 1**).

Mein Bruder kennt sich ein wenig mit Recht aus und meinte, dass uns doch bestimmt Schadensersatz gegen Herrn Hill und seine Ehefrau Adriana Hill zustehen müsste. Daher beauftragte ich den Rechtsanwalt May. Es kann ja wohl nicht angehen, dass Herr Hill mir das Vorleben seiner Ehefrau verschweigt.

Herr May hat dann auch Klage erhoben (**Anlage 1**) gegen Herrn und Frau Hill. Ich war dann auch nach der Klageerwiderung (**Anlage 2**) eigentlich noch guter Dinge, daher verstehe ich umso weniger, was danach passiert ist.

Herr May wollte unbedingt allein zu dem Gerichtstermin, er meinte die Emotionen seien gerade in unserem Fall schon viel zu sehr hochgekocht und ich könnte durch mein Erscheinen bei Gericht mehr versauen, als dass ich eine Hilfe wäre. Wir haben auch nicht besprochen, wie er vor Gericht vorgehen wollte. Insbesondere kam es auch zu keiner Absprache über einen Kompromiss vor Gericht.

Am 24.09.2023 habe ich dann ein Schreiben von Herrn May erhalten (**Anlage 3**), dem Schreiben war das Protokoll der mündlichen Verhandlung beigelegt (**Anlage 4**). Ich konnte meinen Augen kaum trauen, als ich gesehen habe, dass ich nichts bekomme und dafür auch an die Beklagten nichts zahlen muss. Was sollte ich auch an die zahlen?

Mein Erstaunen darüber habe ich Herrn May dann mit Schreiben vom 29.09.2023 (**Anlage 5**) mitgeteilt. Dieser hat den Empfang des Einschreibens am 01.08.2023 quittiert. Ich forderte ihn auf, mir bis spätestens 15.08.2023 zu erklären, wie wir den Prozess fortsetzen können, oder aber mir den eingetretenen Schaden zu ersetzen. Am 15.08.2023 rief Herr May mich an und versicherte mir, dass die Einigung die beste Möglichkeit für mich gewesen sei und das Thema damit für ihn beendet sei.

Die Unterlagen aus dem gerichtlichen Verfahren habe ich mitgebracht. Die Angaben in der Klageschrift sind korrekt und die Beweismittel zutreffend aufgeführt. Die Kontaktdaten weiterer Kaufinteressenten kann ich Ihnen bei Bedarf gerne noch zukommen lassen.

Bitte prüfen Sie, wie und ob es weitergehen kann. Am liebsten wäre es mir, wenn ich das Klageverfahren gegen die Eheleute Hill einfach weiter betreiben könnte. Die haben es nicht anders verdient.

Sollte das nicht gehen, würde ich gerne Herrn May in Regress nehmen. Das, was er da fabriziert hat, kann ja wohl auch nicht so ganz standesgemäß gewesen sein.

Bitte veranlassen Sie alles Erforderliche unmittelbar. Ich habe eine Rechtsschutzversicherung, die meine außergerichtlichen Kosten übernimmt. Da müssen Sie sich nicht drum kümmern.

Ob ich Zinsen geltend machen kann, müssen Sie nicht prüfen. Auch brauche ich nicht zu wissen, ob mir Zinsen durch das Vorgehen von Herrn May entgangen sind. Das sehe ich einfach als Lehrgeld an.

Meine Lebensgefährtin und die Kinder möchten zunächst keine Ansprüche geltend machen.“

Auf Nachfrage:

„Meine Rechtschutzversicherung hat die Deckung der Kosten des Prozesses gegen die Eheleute Hill übernommen. Ich habe keine zu zahlende Selbstbeteiligung, auch im Falle einer Niederlage hätte ich nichts zahlen müssen.“

2. Neues Mandat eintragen, Handakte anlegen, unterschriebene Vollmacht und die vom Mandanten überreichten Unterlagen zur Akte nehmen.

3. WV sodann.

Dr. Nowak
Rechtsanwältin

Hinweis: Von einem Abdruck der ordnungsgemäß erteilten Vollmachtsurkunde und der Anlage 5 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese den angegebenen Inhalt haben und darüber hinaus keine weiteren für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten.

Anlage 1

Rechtsanwalt Maximilian May

Sternstraße 2
53111 Bonn

Landgericht Köln
Luxemburger Straße 101
50939 Köln

per beA

Bonn, den 06.07.2023

Klage

des Herrn Daniel Kowalski, Bonner Talweg 33, 53113 Bonn,

Klägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt May, Sternstraße 2, 53111 Bonn -

gegen

1. den Herrn Ferdinand Hill, wohnhaft Junkersdorferstraße 20, 50933 Köln,

2. die Frau Adriana Hill, wohnhaft Junkersdorferstraße 20, 50933 Köln,

Beklagten zu 1),

Beklagte zu 2)

wegen: Schadensersatz + Schmerzensgeld

vorläufiger Streitwert: 93.630 €

Namens und in Vollmacht des Klägers erhebe ich – ordnungsgemäße Bevollmächtigung
anwaltschaftlich versichernd – Klage und werde beantragen,

- 1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 86.630 € zu zahlen,**
- 2. die Beklagte zu 2) darüber hinaus zu verurteilen, an den Kläger ein angemessenes Schmerzensgeld in Höhe von 2.000 € zu zahlen.**
- 3. die Beklagte zu 2) darüber hinaus zu verurteilen, an den Kläger ein weiteres angemessenes Schmerzensgeld in Höhe von 5.000 € zu zahlen.**

Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird der Erlass eines Versäumnisurteils beantragt.

Begründung:

1.

Der Kläger nimmt die Beklagten auf Schadensersatz nach Erwerb eines Grundstücks, darüber hinaus die Beklagte zu 2) wegen Körperverletzung in Anspruch.

Die Beklagte zu 2) ist die Ehefrau des Beklagten zu 1). Sie bewohnen gemeinsam die links gelegene Maisonettewohnung im zweiten und dritten Stockwerk des Hauses in der Junkersdorferstraße 20, 50933 Köln. Bis zum Erwerb der Wohnung auf der linken Seite durch den Kläger im Jahr 2020, stand auch diese Wohnung im Eigentum des Beklagten zu 1). Die Wohnungen verfügen über eine gemeinsame Dachterrasse, die durch einen Zaun in zwei gleichgroße Teile geteilt ist.

Der Beklagte zu 1) inserierte im September 2020 die Wohnung erstmalig auf einer Plattform für Immobilien. Seinerzeit war der Kläger mit seiner Lebensgefährtin, sowie seiner Tochter (15 Jahre alt) und seiner Stieftochter (13 Jahre alt) auf der Suche nach einer Wohnung oder einem Haus für die Familie. Er stieß auf die Anzeige des Beklagten zu 1), in welcher es hieß:

„Schöne 5 Zimmerwohnung zu verkaufen. Gute Anbindung in die Stadt. Ideal für Fußballfans, da in der Nähe des Stadions. Sofern kein Heimspiel oder Konzert stattfindet, befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Lage. In der Nähe finden Sie viele Freizeitmöglichkeiten. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine geräumige Terrasse. Das Haus stammt aus den 1960er Jahre und wurde 2010 kernsaniert. Der Eigentümer verkauft die Wohnung selbst. Melden Sie sich gerne jederzeit zwecks Besichtigung unter der Nummer 0158 4145052“

Der Kläger vereinbarte mit dem Beklagten zu 1) einen Besichtigungstermin für September 2020. Die Wohnung gefiel dem Kläger und seiner Lebensgefährtin auf den ersten Blick sehr gut, sodass der Kläger sich zum Erwerb entschloss. Mit notarieller Urkunde vom 16.11.2020 wurde ein Kaufpreis in Höhe von 350.000 € vereinbart. Die Gewährleistung für Sachmängel wurde ausgeschlossen.

Beweis: Kopie des notariellen Kaufvertrags vom 16.11.2020 (**Anlage K1**)

Der Kläger überwies den Kaufpreis fristgerecht auf das Konto des Beklagten zu 1). Die Familie zog im Dezember in die Wohnung ein. Im Januar 2021 wurde der Kläger als Alleineigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Der Beklagte zu 1) unterließ es, zu irgendeinem Zeitpunkt zu erwähnen, dass die Beklagte zu 2) zu massiven sozialen Auffälligkeiten neigt. Insbesondere wies er auch nicht darauf hin, dass es in jüngerer Vergangenheit zu mehreren strafrechtlichen Sanktionen kam, welche dem Beklagten zu 1) auch bekannt waren. Es handelt sich dabei um folgende Ereignisse:

1. Im September 2016 hatte die Beklagte zu 2) ihrer in der Nachbarschaft wohnenden früheren besten Freundin mehrfach aufgelauert und diese massiv beleidigt, da sie davon ausging, dass diese eine Affäre mit dem Beklagten zu 1) hatte. Sie wurde deshalb im April 2017 von dem Amtsgericht Köln zu einer Geldstrafe von 30 Tagessätzen verurteilt.
2. Im Februar 2018 klatete die Beklagte zu 2) bei REWE und schlug danach auf Passanten ein, die den Diebstahl beobachtet hatten. Das Amtsgericht Bochum verurteilte sie im Mai 2018 zu einer Geldstrafe von 120 Tagessätzen.
3. Im Mai 2019 zündete die Beklagte zu 2) in der Südkurve des Rhein-Energiestadions Pyrotechnik und beteiligte sich danach an einer Schlägerei zwischen Anhängern des 1. FC Köln und Anhängern von Borussia Mönchengladbach. Dabei kamen auch Polizeibeamte zu Schaden. Für diese Taten wurde sie im März 2020 zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von einem Jahr und 2 Monaten verurteilt, deren Vollstreckung zur Bewährung ausgesetzt wurde. Die Bewährungszeit endete im Mai 2023.

Alle Verurteilungen wurden rechtskräftig. Aufgrund einer von der Beklagten zu 2) eingelegten Revision trat die Rechtskraft des Urteils erst im Juli 2020 ein und lag somit bei den Verkaufsgesprächen noch nicht weit zurück.

Beweis: Beziehung der Straftaten

Der Beklagte zu 1) erwähnte von diesen Geschehnissen nichts gegenüber dem Kläger, obwohl der Beklagte zu 1) wusste, dass der Kläger beabsichtigte, mit zwei minderjährigen Jugendlichen in die Wohnung zu ziehen. Er hätte die Wohnung niemals gekauft, wenn er gewusst hätte, dass er dann Tür an Tür mit einer aggressiven Straftäterin wohnen wird.

Tatsächlich hat sich die von dem Beklagten zu 1) verschwiegene Gefährlichkeit der Beklagten zu 2) auch nach Vertragsschluss realisiert. Es kam zu den nachfolgenden Geschehnissen:

Dem Kläger und seiner Lebensgefährtin fiel bereits im Februar 2021 auf, dass die Beklagte zu 2) häufig sehr betrunken nach Hause kam und dann im Treppenhaus randalierte sowie ohne Grund bei dem Kläger klingelte. Außerdem übergab sie sich auch einige Male in Folge übermäßigen Alkoholkonsums vor der Wohnungstür des Klägers. Zudem schrie sie willkürlich Beleidigungen durch den Hausflur, die hier nicht zitiert werden wollen. Ab diesem Zeitpunkt wurde trotz der nicht selbstverständlichen Toleranz des Klägers und seiner Familie die Feindseligkeit gegenüber ihnen immer größer.

Mitte März 2021 bezeichnete die Beklagte zu 2) die Tochter des Klägers ohne Grund als „hässliche verwöhnte Göre“. Der Kläger stellte die Beklagte daraufhin zur Rede, diese reagierte, indem sie dem Kläger so fest mit der flachen Hand ins Gesicht schlug, dass dies ein Hämatom hinterließ.

Die Situation beruhigte sich danach nicht mehr.

Die Beklagte zu 2) tyrannisierte den Kläger und seine Familie fortlaufend. Die Beklagte zu 2) klingelte nachts häufig Sturm bei dem Kläger oder schlich sich auf die Dachterrasse des Klägers und klopfte die ganze Nacht an die Fenster. Es war dem Kläger und seiner Familie in Folge dessen über einen längeren Zeitraum unmöglich, nachts durchzuschlafen. Der Kläger rief daraufhin mehrfach die Polizei, dies hatte jedoch nicht den erwünschten Effekt. Die Beklagte zu 2) fühlte sich dadurch provoziert und intensivierte ihr aggressives Verhalten.

Mehrfach schickte die Beklagte zu 2) dem Kläger auf WhatsApp Fotos von seiner Tochter und seiner Stieftochter. Eins der Bilder zeigte seine Tochter im Badezimmer, das Foto wurde durch ein offenes Fenster aufgenommen. Ein anderes zeigte seine Stieftochter auf dem Weg zu einer Freundin. Die Beklagte zu 2) versah die Bilder mit Unterschriften wie „ich sehe alles“ / „ich weiß genau, wo Deine Kinder stecken“ / „lass die Mädchen besser nicht allein, ich bin zu allem fähig.“.

Der Kläger war dadurch verängstigt und wandte sich erneut an die Polizei, daraufhin wiesen zwei Beamte der Polizei die Beklagte zu 2) im Rahmen einer Gefährderansprache darauf hin, dass sie den Kläger und seine Familie in Ruhe lassen solle. Zugleich wurde ein Ermittlungsverfahren gegen sie eingeleitet.

Einige Tage nach der Gefährderansprache, das müsste so Ende Juni 2021 gewesen sein, beschmierte die Beklagte zu 2) die Wohnungstür des Klägers mit Tierblut und warf den Kadaver einer Katze auf seine Seite der Dachterrasse. Das tote Tier hatte einen Zettel im Mund, auf dem stand „Bist Du der Nächste?“. Der Kläger begab sich daraufhin zu der Beklagten zu 2), um diese zur Rede zu stellen. Diese hatte jedoch kein Interesse an einem Gespräch und schlug ihm die Tür vor der Nase zu.

Das Amtsgericht Köln verurteilte die Beklagte zu 2) daraufhin im April 2022 wegen Nachstellens, Bedrohung und Körperverletzung zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von einem Jahr und acht Monaten. Auch diese Strafe wurde – völlig unverständlich – zu Bewährung ausgesetzt.

Beweis: Beiziehung der Akte der Staatsanwaltschaft Köln 304 Js 52145/21

Das Fass zum Überlaufen brachte die Beklagte zu 2) im September 2021. Sie stellte dem Kläger mal wieder nach und verfolgte ihn, als er mit seiner Lebensgefährtin einen Ausflug in eine Therme machte. Dort machte sie ein Foto von dem Kläger und seiner Lebensgefährtin, während diese gerade unbekleidet aus dem Whirlpool stiegen. Dieses Foto teilte die Beklagte auf Instagram und auf Facebook und schrieb in die Bildunterschrift die Handynummer des Klägers und seine Adresse sowie eine Aufforderung, sich bei einem der beiden oder auch beiden zu melden, sofern man an „schnellem Spaß für kleines Geld“ interessiert sei. Der Kläger erhielt mehrere Anrufe von Personen, die sowohl seine vermeintlichen Dienste als auch die seiner Lebensgefährtin beanspruchen wollten.

Nach alledem ist es dem Kläger nicht mehr möglich, neben der Beklagten zu 2) zu wohnen. Da nicht einmal die Polizei helfen konnte, mussten der Kläger und seine Familie so schnell wie möglich ausziehen. Dabei war der Kläger vor allem von der Sorge um die Kinder getrieben.

Da der Kläger nicht einfach eine neue Wohnung kaufen konnte, sondern erst die alte zu Geld machen muss, mietete die Familie eine Wohnung in Köln für 1.000 € kalt zuzüglich 200 € Nebenkosten. Die Wohnung ist 90 qm groß, verfügt über 4 Zimmer und einen Balkon. Bezüglich der Nebenkosten musste der Kläger aufgrund der kurzen Mietdauer nur für Wasser, Abwasser und die Heizung aufkommen. Die Familie bezog die Wohnung am 01.10.2021.

Beweis: Mietvertrag (Anlage K2)

Der Vermieter rechnete für die fünfmonatige Dauer der Mietzeit einen Betrag von 1.000 € für die Nebenkosten ab.

Beweis: Nebenkostenabrechnung vom 08.05.2022 für den Zeitraum von Oktober 2021 bis Februar 2022 (**Anlage K3**)

Die Wohnung konnte erst nach 5 Monaten verkauft werden. In der Zeit sind dem Kläger Kosten in Höhe von 6.000 € für die Übergangswohnung entstanden.

Da der Kläger keine vergleichbare Wohnung in Köln finden konnte, musste er ein Angebot in Bonn annehmen. Dadurch entstanden dem Kläger im März 2022 weitere Aufwendungen aufgrund des erzwungenen Wegzugs. Die neue Immobilie kostete wegen des angespannten Immobilienmarktes 400.000 €. Der Kläger musste eine Grunderwerbssteuer in Höhe von 28.900 € zuzüglich von Notarkosten in Höhe von 3.430 € tragen.

Außerdem hat der Kläger einen Verlust erlitten, weil er die Wohnung in der Junkersdorferstraße unter Offenlegung der Vorkommnisse nicht für den Preis weiterverkaufen konnte, den er gezahlt hatte. Der Kläger sah sich gezwungen, gegenüber den Kaufinteressenten sämtliche Vorkommnisse mit der Beklagten zu 2) offenzulegen. Die strafgerichtlichen Verurteilungen erwähnte er nicht. Die meisten Interessenten waren sofort abgesprungen, als der Kläger von der Nachbarin berichtete, sodass nur noch ein Angebot in Höhe von 301.700 € vorlag.

Beweis: Zeugnis der Hauskäufer, Frau Mara Klinge und Frau Natalia Klinge, Junkersdorferstraße 20, 50933 Köln
Weitere Kaufinteressenten werden im Bestreitensfall genannt

Dem Kläger ist somit aufgrund der Gefahr, die von der Beklagten zu 2) ausgeht, folgender Sachschaden entstanden:

Miete für die Ersatzwohnung, 5 x 1.200 €:	6.000 €
Notarkosten für Ausweichimmobilie:	3.430 €
Grunderwerbssteuer:	28.900 €
Verlust Wohnung Junkersdorferstraße:	48.300 €
	<hr/>
Gesamt:	86.630 €

Der Kläger hat die angefallenen Kosten allesamt erbracht. Mit dem Klageantrag zu 1) verfolgt der Kläger diesen Schaden.

Es wäre die Pflicht des Beklagten zu 1) gewesen, den Kläger über die kriminellen Machenschaften der Beklagten zu 2) aufzuklären. Der vereinbarte Gewährleistungsausschluss

kann insoweit keinen Bestand haben, da der Beklagte zu 1) arglistig handelte. Die Beklagte zu 2) hat ohnehin aufgrund ihrer Übergriffe für den Schaden einzustehen.

2.

Mit dem Klageantrag zu 2) macht der Kläger ein Schmerzensgeld gegen die Beklagte zu 2) aufgrund der Körperverletzung geltend. Die beantragten 2.000 € sind angemessen.

3.

Mit dem Klageantrag zu 3) macht der Kläger Ansprüche gegen die Beklagte zu 2) aufgrund des Fotos auf Instagram und Facebook geltend. Dieses war mindestens 24 Stunden online, bevor es von Instagram und Facebook gelöscht wurde. Die beantragten 5.000 € sind angemessen.

May

Rechtsanwalt

Hinweis: Es ist davon auszugehen, dass die Klageschrift vom 06.07.2023 ordnungsgemäß qualifiziert elektronisch signiert ist, dem Kläger am selben Tag als elektronisches Dokument übermittelt wurde und dort ordnungsgemäß eingegangen ist. Von einem Abdruck der Anlagen K1 bis K3 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese der Klageschrift ordnungsgemäß beigelegt waren, den angegebenen Inhalt enthalten und darüber hinaus keine weiteren für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthielten.

Es ist weiter davon auszugehen, dass das Gericht, bei dem die Sache unter dem Aktenzeichen 3 O 254/23 geführt worden war, durch die zuständige Richterin am Landgericht Wirtz als Einzelrichterin ordnungsgemäß mit Verfügung vom 08.07.2023 gemäß §§ 272 II Alt 1, 275 ZPO frühen erste Termin auf den 19.09.2023 bestimmt und den Beklagten gemäß § 275 I ZPO eine Frist von zwei Wochen zur Erwidern auf die Klage gesetzt hat. Die gerichtliche Verfügung ist dem Klägervertreter und den Beklagten – diesen zusammen mit einer beglaubigten Abschrift der Klageschrift nebst Anlagen – ordnungsgemäß am 09.07.2023 zugestellt worden.

Anlage 2

Rechtsanwälte am Neumarkt

Neumarkt 1
50667 Köln

Dr. Fischer
Rechtsanwältin

Schneider
Rechtsanwalt

Groß
Rechtsanwalt

In der Sache
Kowalski ./.. Ferdinand und Adriana Hill
Az.: 3 O 254/23

zeige ich – ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd – an, dass ich die Beklagten vertrete. Die Beklagten werden sich gegen die Klage verteidigen. Namens und in Vollmacht meiner Mandanten werde ich daher beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Klage ist gegenüber beiden Beklagten unbegründet. Vielmehr stehen der Beklagten zu 2) Ansprüche gegen den Kläger zu.

1.

Der tatsächliche Vortrag des Klägers um den Verkauf der Wohnung wird nicht bestritten. Auch wird eingeräumt, dass die Beklagte zu 2) kein einfacher Mensch ist, was einer schweren Lebensphase der Beklagten zu 2) geschuldet war. Dennoch begründet dies keine Ansprüche gegen die Beklagten.

Wieso der Beklagte zu 1) in Anspruch genommen werden sollte, erschließt sich nicht einmal im Ansatz. Es kann wohl nicht von ihm erwartet werden, in einem Verkaufsgespräch die Probleme seiner Ehefrau zu offenbaren. Letztlich hat der Kläger auch das bekommen, was er wollte, eine schöne Wohnung für sich und seine Familie. Unstimmigkeiten in der Nachbarschaft zu haben ist normal und diese haben sich hier auch erst nach dem Kauf ergeben. Der Grundstückskaufvertrag beinhaltet auch keinerlei Informationen bezüglich der Nachbarschaft. Er hat somit gekauft, was er wollte, nämlich die Wohnung in der Junkersdorferstraße 20.

Es ist ebenso nicht ersichtlich, warum die Beklagte zu 2) haften soll. Wenn der Kläger meint, er müsse ausziehen, dann muss er dafür selbstverständlich auch die Kosten selbst tragen.

Nicht bestritten wird, dass es zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 2) zu Zwischenfällen kam, die auch strafrechtliche Konsequenzen für die Beklagte zu 2) hatten. Die Beklagte zu 2) hat

es nicht ganz verkraftet, dass ihre Tochter dauerhaft in die USA ausgewandert ist und war aus diesem Grund dem Alkohol sehr zugeneigt. Auf den Kläger und seine Familie war sie offen gestanden neidisch, da der Kläger und seine Lebensgefährtin die Kinder noch um sich hatten. Es lag aber zu keinem Zeitpunkt eine ernsthafte Gefahr für den Kläger und seine Familie vor.

Die Beklagte zu 2) hat den Kläger durch ihr Verhalten nicht zum Verkauf der Wohnung veranlasst. Jedenfalls aber hat die Beklagte zu 2) den Kläger nicht zu einem zweiten Umzug veranlasst. Schließlich hatte der Kläger in der Mietwohnung bereits seine Ruhe vor der Beklagten zu 2). Die Nebenkosten wären auch in der Wohnung in der Junkersdorferstraße 20 angefallen.

Schlussendlich ist der Kläger selbst schuld, dass der Verkaufspreis der Wohnung zu niedrig gewesen ist, wenn er den Kaufinteressenten die Streitigkeiten mit den Nachbarn bis ins kleinste Detail schildern musste.

Dem Kläger stehen auch keine Schmerzensgeldansprüche zu, da sich keine mit Schmerzen verbundene Verletzung aus der Klageschrift ergibt. Es handelt sich allenfalls um eine geringfügige Beeinträchtigung, die keineswegs die Zuerkennung eines Schmerzensgelds rechtfertigen kann.

Die Klage ist daher gegenüber beiden Beklagten abweisungsreif.

2.

Die Beklagte zu 2) ist nicht gewillt hinzunehmen, dass der Kläger die Vorkommnisse aus ihrer schwierigen Lebensphase Fremden erzählt. Logischerweise entstehen dadurch Lästereien und die Beklagte zu 2) wird gemieden. Es ist völlig ausreichend, dass sie strafrechtlich zur Verantwortung gezogen wurde, damit hat sich die Sache erledigt. Der Kläger hatte kein Recht dazu, dies gegenüber Dritten zu offenbaren. Da der Ruf der Beklagten zu 2) vollständig zerstört ist, ist ihr ein immaterieller Schaden entstanden, den der Kläger durch Schmerzensgeld auszugleichen haben wird.

Die Beklagte zu 2) ist jedoch bereit, sich mit dem Kläger zu einigen, um die Sache möglichst schnell und ohne viel Aufmerksamkeit beenden zu können.

Es wird angeregt, bei der anstehenden mündlichen Verhandlung zu einer gemeinsamen Lösung zu kommen.

Dr. Fischer
Rechtsanwältin

Anlage 3

Rechtsanwalt Maximilian May

Sternstraße 2
53111 Bonn

Daniel Kowalski
Bonner Talweg 33
53113 Bonn

Bonn, den 24.09.2023

Kowalski ./ Hill

Sehr geehrter Herr Kowalski,

ich darf Ihnen mitteilen, dass Ihr Reststreit mit den Eheleuten Hill beendet ist.

Ich konnte mit der Gegenseite eine Einigung erzielen. Diese mag auf den ersten Blick etwas Ihren Vorstellungen abweichen. Dennoch versichere ich Ihnen, dass es sich hierbei um den bestmöglichen Ausgang des Verfahrens für Sie handelt. Frau Hill hat mit erheblichen Gegenansprüchen gegen Sie gedroht. Davor habe ich Sie bewahrt. Es kommen keinerlei Kosten mehr auf Sie zu.

Leider konnte ich Sie in der Verhandlungspause nicht erreichen, sodass ich eine Entscheidung treffen musste, die meines Erachtens so in Ihrem Interesse liegt.

Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen in meine Person. Meine Kosten werde ich mit Ihrer Rechtsschutzversicherung abrechnen.

Mit freundlichen Grüßen

M. May

Maximilian May
Rechtsanwalt

Anlage 4

Öffentliche Sitzung des Landgerichts

Köln, den

19.09.2023

Geschäftsnummer: 3 O 254/23

Gegenwärtig:

Richterin am Landgericht Wirtz

Auf die Hinzuziehung des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle als Protokollführer wurde verzichtet; vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160a ZPO

In dem Rechtsstreit
Kowalski ./ Hill

erschieden bei Aufruf um 13:00 Uhr:

1. für den Kläger Rechtsanwalt May,
2. für die Beklagten Rechtsanwältin Dr. Fischer.

Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Erschienenen im Rahmen einer Güteverhandlung erörtert.

Die Parteien schlossen sodann folgenden

Vergleich:

1. Die Parteien sind darüber einig, dass wechselseitig keine Ansprüche mehr aus dem streitgegenständlichen Rechtsverhältnis (Erwerb der Wohnung in der Junkersdorferstraße 20 und nachbarliche Auseinandersetzungen) bestehen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Klägers tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.
3. Mit diesem Vergleich sind sämtliche klagegegenständlichen Ansprüche – gleich aus welchem Rechtsgrund – sowie etwaige Ansprüche der Beklagten zu 2) gegen den Kläger wegen der Offenbarung der nachbarschaftlichen Auseinandersetzung durch den Kläger gegenüber Kaufinteressenten – ebenfalls endgültig erledigt.

Streitwert des Rechtsstreits und des Vergleichs: bis zu 110.000,00 EUR

Laut diktiert, vorgespielt und genehmigt.

Wirtz
Richterin am Landgericht

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit
der Übertragung vom Tonträger:

Schmitz
Justizbeschäftigter
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Hinweis: Es ist davon auszugehen, dass das Protokoll ordnungsgemäß errichtet, insbesondere qualifiziert elektronisch signiert worden ist. Es ist ferner davon auszugehen, dass der Vergleich formal ordnungsgemäß geschlossen und protokolliert wurde.

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

11.12.2023

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

Kommt die Bearbeitung zu dem Schluss, dass einer Weiterverfolgung der Ansprüche gegen die Beklagten zu 1) und 2) (Frau und Herr Hill) erfolgversprechend sind, sind mögliche Regressansprüche gegen Herrn Rechtsanwalt May hilfsgutachterlich zu prüfen.

Ansprüche aus § 826 BGB sind nicht zu prüfen. Vorschriften des KURhG, Bundesdatenschutzgesetzes, des Landesdatenschutzgesetzes oder der DSGVO sind nicht zu prüfen.

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 11.12.2023 enthaltenen hinausgehen.

2. Praktischer Aufgabenteil: Soweit ein prozessuales Vorgehen des Mandanten ganz oder teilweise für Erfolg versprechend und/oder zweckmäßig gehalten wird, ist ein **Schriftsatz an das Gericht** zu entwerfen, der der prozessualen Situation und dem im Gutachten gefundenen Ergebnis entspricht. **Die zu stellenden Sachanträge sind in den Schriftsatz aufzunehmen.** Im Fall der Fertigung eines Schriftsatzes an das Gericht ist ein gesondertes Schreiben an den Mandanten nicht zu fertigen.

Sofern ein prozessuales Vorgehen insgesamt für nicht Erfolg versprechend und/oder unzweckmäßig gehalten wird, ist in einem Schreiben an den Mandanten darzulegen, weshalb dies der Fall ist und wie weiter vorzugehen ist.

Bei den rechtlichen Ausführungen sind Bezugnahmen auf konkrete Passagen des Gutachtens zulässig.

II. Ergänzende Hinweise

Es ist davon auszugehen, dass

- die Formalien in Ordnung sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt etwas anderes ergibt;
- der Mandant dem Rechtsanwalt May für die Durchführung des Verfahrens 3 O 254/23 unbeschränkte Prozessvollmacht erteilt hat;
- die Nebenkostenabrechnung vom 08.05.2022 formell wie materiell ordnungsgemäß erfolgt ist;
- die in der Klageschrift zu dem Verfahren 3 O 254/23 geltend gemachten Beträge für Notarkosten und Grunderwerbsteuer ihrer Höhe nach zutreffend angegeben sind;
- die Höhe der unter Klageantrag zu 2) beantragten Entschädigung von 5.000 € im Hinblick auf die vom Kläger vorgetragene Beeinträchtigungen in den einschlägigen Tabellen angegebenen Beträgen für vergleichbare Fälle entsprechen.

Bonn und Köln verfügen jeweils über ein Amts- sowie Landgericht und liegen im Bezirk des Oberlandesgerichts Köln.