

Onlinekurs Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 12 / Zivilrecht

(Anwaltsklausur aus der Zwangsvollstreckung)

Am 15. September 2025 erscheint in den Kanzleiräumen des Rechtsanwalts Dr. Jens Jensen, Gerbergässchen 17, 35037 Marburg, Frau Manuela Maler, Designerin, Nikolaistraße 79, 35037 Marburg, die dem Rechtsanwalt folgenden Sachverhalt vorträgt.

„Herr Rechtsanwalt, mein Vater ist vor einigen Monaten verstorben, und wie es das Schicksal so wollte, bin ich als alleinige Erbin nach seinem Tod in einen Rechtsstreit verwickelt worden, aus dem Sie mir unbedingt heraushelfen müssen.

Das Ganze hat eine lange Vorgeschichte und beginnt mit unserem Ackerlandgrundstück, ein altes Familiengut, das schon mein Vater geerbt hatte und das uns eigentlich nur unnötige Kosten verursacht hat. Da eine Bebauung aus irgendwelchen rechtlichen Gründen nicht möglich war, konnten wir es lange Zeit nicht zu einem angemessenen Preis loswerden, so dass wir zunächst nichts weiter unternommen haben.

Vor einigen Jahren wurden wir dann von Bekannten darauf aufmerksam gemacht, dass die zuständige Gemeinde für das betreffende Gebiet einen Bebauungsplan erlassen wollte und dass allein deshalb schon im jetzigen Zeitpunkt das Grundstück bedeutend an Wert gewonnen hätte.

Als wir hiervon hörten, hat mein Vater nicht lange gefackelt, sondern umgehend den Makler Karl Krause beauftragt, einen Käufer zu finden. Der Maklervertrag wurde meines Wissens in den Geschäftsräumen des Maklers vereinbart.

Tüchtig war er schon, der Herr Krause, binnen zwei Wochen hatte er einen Interessenten, Herrn Willibald Wichtig, ausfindig gemacht, der das Gelände in ein Gewerbegebiet umwandeln wollte. 1,50 Mio. € hat Herr Wichtig für das Stück Land geboten. Der zugehörige Kaufvertrag war bald unter Dach und Fach.

Eine Anzahlung von 25.000 € wurde in der Folge bezahlt.

Sogar im Grundbuch war die Grundstücksübertragung schon vermerkt, obwohl ja eigentlich noch offen war, ob es überhaupt bei dem Vertragsschluss bleiben sollte.

Um nämlich jegliches Risiko auszuschließen, hatte Herr Wichtig ein besonderes Rücktrittsrecht in den Vertrag einfügen lassen für den Fall, dass eine Baugenehmigung für ein Gewerbegebiet doch nicht erteilt würde.

Und genau so kam es dann leider auch: Wie uns der Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf auf Anfrage schriftlich mitteilte, wurde dem von der Gemeinde aufgestellten Bebauungsplan unerwartet die Genehmigung versagt.

Deswegen hat Herr Wichtig schließlich noch im November des letzten Jahres den Rücktritt erklärt.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 2

Damit wäre die Sache für uns eigentlich erledigt gewesen, wenn da nicht noch dieser Makler, Krause, seine Finger im Spiel gehabt hätte. Für die Vermittlung des Käufers hatte er sage und schreibe 45.000 € haben wollen, wovon mein Vater noch zu Lebzeiten einen Betrag von insgesamt 22.500 € bezahlt hatte.

Als mein Vater das Geld zurückfordern wollte, hat Herr Krause in seinem Antwortschreiben das Rückforderungsrecht kategorisch abgestritten und seinerseits den restlichen Maklerlohn einfordern wollen. Obwohl der Kaufvertrag doch gar nicht mehr bestand! Das Schreiben habe ich Ihnen mitgebracht.

Doch auch damit ist die Geschichte noch nicht zu Ende. Vor einigen Tagen nun kam eine Klageschrift von dem Rechtsanwalt Krauses bei mir ins Haus, mit der die „Erteilung einer Vollstreckungsklausel“ (Sie werden besser als ich wissen, was das ist) gegen mich erreicht werden soll. Bezüglich der restlichen Maklercourtage liegt wohl eine Urkunde von einem Notar vor, aufgrund derer Herr Krause meint, gegen mich zwangsvollstrecken zu können.

Aber da muss er sich irren: Da der Kaufvertrag ja nicht mehr wirksam ist, habe ich nicht vor, auch nur einen Pfennig zu zahlen.

Soweit die Rechtslage für mich spricht, sollten Sie alles tun, um mir diesen Prozess bzw. jegliche Gefahr einer Zwangsvollstreckung vom Hals zu schaffen und mir möglichst auch gleich die von meinem Vater geleistete Anzahlung zurückzuholen.“

Rechtsanwalt Dr. Jensen lässt sich von Manuela Maler Prozessvollmacht erteilen.

Außerdem lässt er sich die Unterlagen übergeben, die dieser dabei hat:

- Die zugestellte Klageschrift,
 - Schreiben des Erblassers an Herrn Krause vom 27. März 2025,
 - Antwortschreiben vom 7. April 2025,
 - Kaufvertrag,
 - Maklervertrag,
 - Schreiben des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf,
 - Testament des Erblassers,
 - Erbschein vom 7. Juli 2025 und
 - Kontoauszüge des Erblassers.
-

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 3

Anlage 1:

Hagen Hellwig
Rechtsanwalt
Gerbergässchen 17
35037 Marburg

Marburg, 24. August 2025

An das
Landgericht Marburg
35037 Marburg

Klage

In Sachen

Karl Krause, Mozartstraße 17, 35043 Marburg

– Kläger –

Prozessbevollmächtigter: der Unterfertigte

gegen

Manuela Maler, Nikolaistraße 79, 35037 Marburg,

– Beklagte –

wegen Klauselerteilung

Streitwert: 22.500 €

versichere ich ordnungsgemäße Bevollmächtigung durch den Kläger.

Ich erhebe für diesen Klage mit folgenden Anträgen:

1. Die Vollstreckungsklausel zur notariellen Urkunde vom 23. Oktober 2021 des Notars Erwin Huber (Urk. Nr. 245/21) für den Kläger gegen die Beklagte ist zu erteilen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Für den Fall des schriftlichen Vorverfahrens wird vorsorglich der Erlass eines Versäumnisurteils beantragt.

Ein Versuch der Mediation oder eines anderen Versuchs der gütlichen Einigung ist dem Rechtsstreit nicht vorausgegangen, erscheint auch angesichts der eindeutigen Rechtslage als nicht sinnvoll. Gegen eine Entscheidung durch den Einzelrichter bestehen aus Klägersicht keine Bedenken. Gleiches gilt für die Durchführung einer Videoverhandlung.

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 4

Begründung:

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Vollstreckungsklausel gegen die Beklagte. Die Beklagte ist Alleinerbin ihres am 27. April 2025 verstorbenen Vaters, Moritz Maler.

Am 7. September 2021 hatte der eben benannte Erblasser den Kläger beauftragt, gegen Zahlung einer Maklergebühr von 3 % des Kaufpreises einen Käufer für sein Ackerlandgrundstück zu suchen.

Beweis: Maklervertrag vom 7. September 2021 (*in Anlage*)

Dem Kläger gelang es mit großem Aufwand und der bei ihm üblichen Akribie, binnen kurzer Zeit als Interessenten für das Objekt Herrn Willibald Wichtig ausfindig zu machen.

Der notarielle Kaufvertrag zwischen Herrn Maler und Herrn Wichtig wurde bereits am 21. September 2021 zu einem Kaufpreis von 1,50 Mio. € abgeschlossen.

Beweis: Kaufvertrag vom 21. September 2021 (*in Anlage*)

Auch die Grundbucheintragung und eine Anzahlung auf den Kaufpreis sind bald erfolgt.

Beweis: Grundbuchauszug (*in Anlage*)

Aufgrund andauernder Zahlungsschwierigkeiten bat der Erblasser den Kläger im Oktober 2021 um die Gewährung eines Zahlungsaufschubs. Der Kläger erklärte sich zu einer Stundung bis zum Erhalt des Kaufpreises bereit, verlangte allerdings zur Sicherung seiner Rechte die notarielle Titulierung des restlichen Betrages.

Am 23. Oktober 2021 unterwarf sich Herr Moritz Maler in einer notariellen Urkunde des Notars Erwin Huber der Zwangsvollstreckung hinsichtlich einer Forderung in Höhe von 22.500 €.

Beweis: Notarielle Urkunde (Urk. Nr. 245/21) vom 23. Oktober 2021 (*in Anlage*)

Da die Beklagte eindeutig als Erbin anzusehen ist, der Kläger aber keine Urkunden besitzt, mit denen er bei der zuständigen Stelle, also wohl beim Rechtspfleger, eine vollstreckbare Ausfertigung des notariellen Titels gegen die Beklagte beantragen könnte, ist der Klage daher stattzugeben.

Hagen Hellwig
Rechtsanwalt

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 5

Die weiteren Unterlagen ergeben, dass die Klageschrift der Mandantin am 9. September 2025 ordnungsgemäß zugestellt worden war (Az. 5 O 201/25).

Die Zustellung erfolgte unter gleichzeitiger Aufforderung zur Verteidigungsanzeige innerhalb von zwei Wochen und zur Klageerwiderung innerhalb von zwei weiteren Wochen gemäß § 276 Abs. 1 ZPO sowie mit der Belehrung über die Folgen der Fristversäumung (§§ 276 Abs. 2, 277 Abs. 2 ZPO).

Anlage 2

Mein letzter Wille!

Marburg, den 3. August 2021

Hiermit setze ich, Moritz Maler, im Vollbesitz meiner körperlichen und geistigen Kräfte, meine geliebte Tochter Manuela Maler als meine Alleinerbin ein.

Überdies erteile ich ihr sicherheitshalber Generalvollmacht zur Abwicklung eilbedürftiger persönlicher Angelegenheiten, für die die Behörden oder Banken schriftliche Urkunden verlangen.

Meine anderen Verwandten sollen nichts bekommen, denn ihr Verhalten seit Jahren war es nicht wert, Zuwendungen zu erhalten.

Einzige Ausnahme ist meine Haushälterin Erna Emsig, der ich ein Vermächtnis in Höhe von 100.000 Euro zukommen lasse, das ein halbes Jahr nach meinem Tod fällig werden soll. Dafür erwarte ich, dass sich Erna mit der ihr üblichen Fürsorge nach meinem Tod um die Pflege meines Grabes kümmern wird.

Moritz Maler

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 6

Anlage 3

Ausfertigung

Amtsgericht Marburg
Geschäfts-Nr.: VI 074/25

Marburg, den 1. Juli 2025

Erbschein

Moritz Maler
geboren am 21. Dezember 1947
gestorben am 27. April 2025

zuletzt wohnhaft in (...) Marburg

ist zu 100 % beerbt worden durch

Manuela Maler, Nikolaistraße 79, 35037 Marburg, geboren am 9. Mai 1983, Designerin

Die Erbschaft ist nicht mit einer Nacherbschaft belastet.

Karl-Theodor Freiherr zu Kippenick
Richter am Amtsgericht

Die Übereinstimmung der Ausfertigung
mit der Urschrift wird bestätigt.

Marburg, 1. Juli 2025
Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle
Rico Reiher

Anlage 4

Notarieller Kaufvertrag

zwischen Moritz Maler und Willibald Wichtig
- geschlossen am 21. September 2021 -

§ 1 (...)

§ 2 (Kaufpreis von 1,5 Mio. €)

(...)

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 7

§ 13: Sollte eine zur Durchführung der Ziele dieses Vertrages erforderliche Genehmigung rechtskräftig versagt werden, so kann der Käufer zurücktreten.

Für eine Baugenehmigung gilt dies zumindest dann, wenn diese gar nicht erteilt werden kann, weil die derzeit laufenden öffentlich-rechtlichen Planungen, das Gelände überhaupt zu Bauland machen, scheitern. (es folgen weitere Details).

(...)

Marburg, 21. September 2021

Moritz Maler

Willibald Wichtig

Anlage 5

Maklervertrag

Zwischen Karl Krause, Mozartstraße 17, 35043 Marburg (im Folgenden Makler genannt) und Moritz Maler, Goethestraße 138, 35043 Marburg, (im Folgenden Auftraggeber genannt) wird folgender Maklervertrag geschlossen:

1. Der Auftraggeber beauftragt den Makler mit dem Nachweis von Kaufinteressenten oder der Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses betreffend das Objekt

.....

7. Am Tage des notariellen Vertragsabschlusses zahlt der Auftraggeber eine Maklergebühr in Höhe von 3 % des Gesamtkaufpreises.

..... (weitere Details; eine Regelung über die Auswirkung des Rücktritts vom Kaufvertrag ist jedoch nicht enthalten).

Marburg, 7. September 2021

Karl Krause

Moritz Maler

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 8

Anlage 6

Kreisausschuss des
Landkreises
Marburg-Biedenkopf
35037 Marburg

Marburg, 3. Februar 2025

Herrn Moritz Maler
Goethestraße 138
35043 Marburg

Sehr geehrter Herr Maler,

auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass die Genehmigung des Bebauungsplanes für das Gebiet (...) vom Regierungspräsidium als hierfür zuständiger Behörde nicht erteilt wurde.

Eine Chance für eine spätere Genehmigung des Bebauungsplans wie auch erst recht eine Baugenehmigung im Außenbereich erscheint als völlig unrealistisch, da zwingende naturschutzrechtliche Gesichtspunkte entgegenstehen. (wird im Einzelnen ausgeführt)

Mit freundlichen Grüßen

Benno Biegelmann

Anlage 7

Willibald Wichtig
Kornmarkt 17
35037 Marburg

Marburg, 25. Februar 2025

Herrn
Moritz Maler
Goethestraße 138
35043 Marburg

Sehr geehrter Herr Maler,

entsprechend unserer Vereinbarung trete ich nunmehr gemäß § 13 des Kaufvertrages von diesem zurück und bitte – wie bereits mündlich besprochen – mir meine Kaufpreisanzahlung zurückzuerstatten.

Mit freundlichen Grüßen

Willibald Wichtig

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 9

Anlage 8

Moritz Maler
Goethestraße 138
35043 Marburg

Marburg, 27. März 2025

Herrn
Karl Krause
Mozartstraße 17
35043 Marburg

Sehr geehrter Herr Krause,

wie wir vor einigen Tagen in Erfahrung gebracht haben, wurde die Genehmigung für den Bebauungsplan von der zuständigen Behörde nun doch verweigert.

Herr Wichtig hat mir gegenüber daher leider gestern - entsprechend unserer Vereinbarung im Kaufvertrag - den Rücktritt erklärt.

Mit dem Scheitern des Kaufvertrages ist auch Ihr Anspruch aus dem Maklervertrag nunmehr entfallen.

Ich darf Sie daher bitten, den von mir bereits geleisteten Betrag in Höhe von 22.500 € wieder auf mein Konto der Sparkasse Marburg, IBAN (...) zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Moritz Maler

Dieses Schreiben war, wie die weiteren Unterlagen ergeben, als Einwurfeinschreiben gesandt worden. Der Zugang ist für den 28. März 2025 vermerkt.

Anlage 9

Maklerbüro
Karl Krause
Mozartstraße 17
35043 Marburg

Marburg, 7. April 2025

Herrn Moritz Maler
Goethestraße 138
35043 Marburg

Sehr geehrter Herr Maler,

leider muss ich Sie darüber aufklären, dass Sie sich in einem Irrtum über die Rechtslage befinden.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 10

Nach Ziffer 7 unseres Vertrages haben Sie am Tage des notariellen Vertragsabschlusses eine Maklergebühr in Höhe von 3 % des Kaufpreises zu zahlen.

Ein nachträglicher Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag hat auf den entstandenen Provisionsanspruch keinen Einfluss. Hätten Sie dies anders gewollt, so hätte man das ausdrücklich regeln müssen, wobei ich dann aber gar nicht mitgemacht hätte.

Wie ich in Erfahrung gebracht habe, haben Sie sich vorher sogar mit dem Rücktritt einverstanden erklärt. Im Übrigen haben Sie oder Herr Wichtig nicht einmal versucht, einen Bauantrag für das Grundstück zu stellen. Eine solche Manipulation kann nicht zu meinen Lasten gehen!

Nachdem Sie mir im Oktober 2021 von Zahlungsschwierigkeiten berichtet hatten, war ich Ihnen bereits entgegen gekommen und hatte mich zu einer Stundung des fälligen Restbetrages um zwei Jahre bereit erklärt, obwohl für mich hierzu keine Veranlassung bestand. Sie können sich vorstellen, dass mir eine finanzielle Planung nahezu unmöglich würde, wenn sich alle meine Klienten so verhalten würden wie Sie.

Nur ganz am Rande sei erwähnt, dass selbst wenn ich Ihre unberechtigte Forderung erfüllen wollte, mir dies gar nicht mehr möglich wäre. Unmittelbar nach Eingang Ihres Geldes habe ich 10.000 € dafür verwendet, meinen Mitarbeitern überfällige Gehaltsrückstände zu zahlen.

Und weitere 9.000 € habe ich gerade vor zwei Tagen ausgegeben, um meine Frau, die sich seit jüngster Zeit zunehmend künstlerisch betätigt, mit einer wertvollen Skulptur zu überraschen.

Ich muss Sie daher dringend auffordern, Ihre restliche Schuld zu bereinigen, da ich mich ansonsten gezwungen sehe, die Zwangsvollstreckung gegen Sie einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Karl Krause

Anlage 10

Kontoauszüge, aus denen sich die Überweisung der 22.500 € an das „Maklerbüro Karl Krause“ ergibt.

Rechtsanwalt Dr. Jensen übergibt die Sache seinem Referendar mit der Bitte um Bearbeitung des Falles.

Dr. Jensen erklärt, dass die erhobene Klage möglicherweise unzulässig sei, da es für den Kläger wohl Möglichkeiten gegeben hätte, sich nach § 792 ZPO oder § 357 Abs. 2 S. 1 FamFG eine Ausfertigung eines Erbscheins der Beklagten nach ihrem Vater zu beschaffen. Andererseits könne nie genau vorausgesagt werden, wie ein Gericht zu

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 12 / Sachverhalt Seite 11

dieser Frage stehe. Es müsse daher genau durchdacht werden, wie man sich infolgedessen prozessual am besten verhalte, um wirklich die Gefahr der Zwangsvollstreckung auszuschließen.

Sorgen mache ihm auch die etwaige Rückforderung der Provisionsanzahlung. Die Situation sehe so aus, als hätte der Makler u.U. gewisse Chancen, mit seinen brieflich geäußerten Einwänden gegen diesen Anspruch durchzudringen. Daher könnte man möglicherweise später gezwungen sein, sich an die Personen zu halten, denen er mit dem erlangten Geld Zuwendungen machte. Daher stelle sich die Frage, ob nicht bereits während des jetzigen Verfahrens Schritte eingeleitet werden müssten, um ein späteres Vorgehen v.a. gegen die Ehefrau des Klägers – sollte dies nötig sein – zu erleichtern.

Vermerk für die Bearbeitung:

1. In einem Gutachten ist die bestmögliche Reaktion auf die Klage zu prüfen.

Dabei sind alle ernsthaft in Betracht kommenden Möglichkeiten der Verteidigung bzw. des Gegenangriffs kumulativ zu prüfen, auch wenn die Bearbeiterin / der Bearbeiter der Auffassung ist, dass es auf den einen oder anderen Aspekt gar nicht mehr ankomme. Die Frage von Nutzungsersatzansprüchen bzgl. der vom Erblasser an Karl Krause geleisteten Geldsumme ist allerdings nicht zu prüfen.

2. In einem weiteren Gutachten sind die materiellrechtliche und prozessuale Lage gegenüber der Ehefrau des Klägers bzw. geeignete rechtliche Schritte gegenüber dieser zu prüfen.

3. Der Schriftsatz an das Gericht ist zu entwerfen; Rechtsausführungen sind erlassen. Dabei ist auf den 17. September 2025 abzustellen.

4. Einstweiliger Rechtsschutz für die Mandantin zur Verhinderung einer etwaigen Zwangsvollstreckung ist nicht zu prüfen bzw. zu beantragen.

5. Ein Mandantenschreiben ist nicht zu fertigen.

6. Die Erklärung des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf bezüglich der Genehmigungsmöglichkeiten ist als rechtlich korrekt zu unterstellen.