

Juristisches Repetitorium hemmer
Übungsklausur für die Erste Juristische Staatsprüfung
Sachverhalt Klausur 2122 (Zivilrecht)

Diese Aufgabe umfasst 3 Seiten.

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

Teil I:

Andreas Alt (A) aus Bremen, geb. am 17. Mai 2007, hatte im Jahr 2021 von seiner Tante ein Grundstück geerbt. Dieses ist aufgrund seiner ungünstigen Lage recht schwer verkäuflich.

Am 14. April 2025 verkaufte A mit notariellem Vertrag und mit der Zustimmung seiner Mutter dieses Grundstück für 175.000 € an Bernd Blech (B) und übergab dieses an B. Weitere Zustimmungen zu diesem Kaufvertrag, insbesondere die des Vaters von A, der seit Juni 2022 von der Mutter geschieden war und schon viel länger in Hamburg lebte, hielt die Notarin Nolte (N) nicht für erforderlich.

Der Kaufpreis sollte sofort fällig sein. Nach der Zahlung des Kaufpreises sollte die Eigentumsumschreibung erfolgen.

Vor der Notarin erklärten A und B weiterhin die Auflassung, und A bewilligte dem B eine Vormerkung. Die Notarin wurde von A und B mit dem dinglichen Vollzug der Rechtsgeschäfte beauftragt.

Nachdem B am 06. Mai 2025 ohne Begründung immer noch nicht gezahlt hatte, erklärte A per Brief, dass er B hiermit unmissverständlich zur Zahlung auffordere. Dieser Brief ging B am nächsten Tag, dem 07. Mai 2025, zu.

Am 27. Juni 2025 wies die Notarin den inzwischen volljährigen A darauf hin, dass der Kaufvertrag nun doch „etwas abgesichert“ werden solle. Daraufhin erklärte A dem B am selben Tag telefonisch, er wolle uneingeschränkt an der Durchführung des Vertrages festhalten.

Außerdem erklärte er, B solle nun endlich den geschuldeten Kaufpreis zahlen. Anderenfalls werde es Ärger geben.

Am selben Tag erklärte A außerdem erneut eine Bewilligung der Vormerkung.

Nach Vorlage dieser Erklärung beim Grundbuchamt wurde die Vormerkung am 03. Juli 2025 im Grundbuch eingetragen.

Schließlich beauftragte A die Rechtsanwältin Reisser (R) damit, sich um die Sache zu kümmern. Diese setzte dem B im Namen des A am 15. August 2025 nochmals eine „letzte Frist“ zur Kaufpreiszahlung bis zum 5. September 2025. B reagierte auch auf dieses Schreiben nicht.

Am 01. September 2025 erhielt A von der Geschäftsführerin der C-GmbH ein Kaufangebot. Nach zähen Verhandlungen über den Kaufpreis schloss A daraufhin am 15. September 2025 mit der C-GmbH einen notariellen Kaufvertrag zum Preis von 165.000 €.

Da sich trotz einer Internetanzeige und Erkundigungen bei Maklern kein weiterer Interessent gemeldet hatte, musste A befürchten, das Grundstück sonst gar nicht mehr oder nur zu einem noch geringeren Preis veräußern zu können.

Am 17. September 2025 erklärte A gegenüber B, er fordere nun Schadensersatz wegen des Mindererlöses aus dem Verkauf an die C-GmbH in Höhe von 10.000 €.

Teil II:

B hat noch weitere Sorgen.

Klaus Keiler (K) verklagte - anwaltlich vertreten durch Rechtsanwältin R - den B vor dem zuständigen Landgericht auf Zahlung von 8.000 € Schadensersatz. Das Bestehen dieses Anspruchs hatte R in der Klageschrift nur behauptet, aber nicht hinreichend schlüssig dargelegt.

Als B auf die ihm vom Landgericht für die Verteidigungsanzeige gesetzte Frist trotz ordnungsgemäßer Belehrung über die Folgen der Versäumung dieser Frist nicht rechtzeitig reagierte, erließ das Gericht auf den Antrag der Rechtsanwältin R im schriftlichen Vorverfahren am 05. August 2025 ein Versäumnisurteil auf Zahlung von 8.000 €.

Dieses wurde dem B am 08. August 2025 zugestellt.

Der R wurde das Versäumnisurteil erst am 11. August 2025 als elektronisches Dokument an deren beA übermittelt.

Am 25. August 2025 ging beim zuständigen Gericht in ordnungsgemäßer Form der nicht begründete Einspruch des inzwischen anwaltlich vertretenen B ein.

Daraufhin bestimmte das Gericht erneut Termin zur mündlichen Verhandlung am 22. September 2025. Zu diesem Termin erschien lediglich der B persönlich ohne seinen Rechtsanwalt, der den Termin vergessen hatte.

Zur Überraschung des B beantragt die Rechtsanwältin R namens des K nun den Erlass eines Zweiten Versäumnisurteils.

Vermerk für die Bearbeitung:

In einem Gutachten, das - gegebenenfalls hilfsgutachtlich - auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, sind in der vorgegebenen Reihenfolge folgende Fragen zu bearbeiten:

Fragen zu Teil I:

- Frage 1:** Kann A von B die für die Tätigkeit von Rechtsanwältin R bezahlten gesetzlichen Anwaltsgebühren ersetzt verlangen?
- Frage 2:** Hat A gegen B einen Anspruch auf Ersatz der 10.000 € Mindererlös für das Grundstück?
- Frage 3:** Kann A von B die Zustimmung zur Löschung der im Grundbuch für B eingetragenen Vormerkung verlangen?

Frage zu Teil II:

Wie wird das Landgericht über die Klage des K gegen B entscheiden?