

SCHADENSERSATZ- ANSPRUCH NACH VERLORENEM PROZESS?

Exemplarisches aus der Schlichtungsstelle
der Rechtsanwaltschaft – Folge 4

Schlichterin Elisabeth Mette, Berlin



DER STREITFALL

Die Antragstellerin, Eigentümerin mehrerer Immobilien, ließ durch die Antragsgegner, eine Anwaltssozietät, gegenüber dem Mieter ihrer kleinsten Wohnung die Eigenbedarfskündigung erklären und nach Widerspruch hiergegen Räumungsklage erheben. Im laufenden Verfahren erklärten die Antragsgegner eine weitere Kündigung wegen Eigenbedarfs und trugen vor, die Vermieterin benötige die streitgegenständliche Wohnung auch während ihres für zwei Jahre geplanten Auslandsaufenthalts als Anlaufstation. Es sei ihr nicht zumutbar, das von ihr bewohnte Haus weiter zu nutzen.

Das Gericht wies die Klage mit der Begründung ab, dass die erste Kündigung wegen formeller Mängel unwirksam und die zweite Kündigung nicht schlüssig gewesen sei. Die von der Vermieterin in der Anhörung genannten finanziellen Gründe könnten den Eigenbedarf stützen, wenn sie Gegenstand der Kündigung gewesen wären.

Die Antragstellerin wandte sich an die Schlichtungsstelle und begehrte nunmehr Schadensersatz für den verlorenen Prozess, da die Anwaltssozietät in den Eigenbedarfskündigungsschreiben nicht ausreichend dargestellt hätte, dass sie auf jeden Fall aus finanzieller Not in die kleinere Wohnung ziehen und das Haus, in dem sie wohnte, vermieten bzw. verkaufen wollte.

Dagegen trugen die Rechtsanwälte vor, es sei ihnen nicht bekannt gewesen, dass die Mandantin die Wohnung in jedem Fall aus finanziellen Gründen nutzen wollte. Sie hätten sie zum Eigenbedarf befragt und exakt mit der von ihr vorgegebenen Begründung die Kündigung gegenüber dem Mieter erklärt.

SCHLICHTUNG: NACHVOLLZIEHBAR UND AUSGEWOGEN

Die Schlichtungsstelle kam zu dem Ergebnis, dass die Anwaltssozietät es pflichtwidrig versäumt hat, in den Kündigungsschreiben einen schlüssigen Grund für den Eigenbedarf anzugeben. Zwar konn-

te im rein schriftlich geführten Schlichtungsverfahren nicht aufgeklärt werden, ob die Mandantin die Sozietät auf ihre finanziellen Beweggründe hingewiesen hat. Jedoch erschien dieser Vortrag plausibel, da die Antragstellerin dieselben Beweggründe auch dem Gericht gegenüber dargelegt und vom Inhalt des weiteren Kündigungsschreibens der Anwaltssozietät erst nach dem Gerichtstermin Kenntnis erlangt hatte. So war es ihr unmöglich gewesen, darauf rechtzeitig zu reagieren. Zudem war die Anwaltssozietät verpflichtet, den Sachverhalt umfassend zu eruieren und auch andere Bedarfsgründe mit ihrer Mandantin abzuklären.

Die Schlichtungsstelle schlug daher zur endgültigen Beilegung der Streitigkeit vor, dass die Anwaltssozietät der Mandantin die Kosten der Räumungsklage in Höhe der Gerichtskosten und der Kosten der Gegenseite ersetzt. Zudem sollten die Rechtsanwälte ihre eigene Gebührenforderung auf ihre außergerichtliche Tätigkeit beschränken, denn im Fall einer ordnungsgemäßen Kündigung hätte die Vermieterin gegen den Mieter einen Anspruch auf Kostenerstattung gehabt.

Sowohl die Antragstellerin als auch die Anwaltssozietät erklärten sich mit dem Schlichtungsvorschlag einverstanden. So konnte der Streit um Schadensersatz unter Abwägung der gegensätzlichen Argumente vor dem Hintergrund vorhandener Indizien einvernehmlich gelöst werden.

Bild: Shawn Hempel/shutterstock.com



SCHLICHTUNGSSTELLE
DER RECHTSANWALTSCHAFT

Die **Schlichtungsstelle der Rechtsanwaltschaft** vermittelt unbürokratisch und schnell bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten zwischen Mandant:innen und Rechtsanwält:innen, d.h. bei Gebühren – und/oder Schadensersatzforderungen. Wie es in dem ausschließlich schriftlichen Verfahren gelingen kann, auf der Grundlage des Gesetzes einvernehmliche Lösungen zwischen den Streitenden zu erzielen, wird in sechs Folgen anhand kurzer Beispiele aus der Praxis dargestellt.

