

Examenskurs Privatrecht II

7. Besprechungsfall

Sachverhalt:

Die in Berlin ansässige X-GmbH ist am Markt als Bauunternehmerin tätig und Eigentümerin zahlreicher Grundstücke im gesamten Bundesgebiet. Am 10. Januar 2023 beauftragte sie durch ihren Geschäftsführer die in Potsdam ansässige Y-GmbH, die dabei ebenfalls durch ihren Geschäftsführer vertreten wurde, mit der exklusiven Vermittlung einer aufgelisteten Anzahl der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke für das Jahr 2023. Die Y-GmbH sollte für jede erfolgreiche Grundstückskaufvermittlung eine Maklerprovision von 5 % des jeweils vertraglich vereinbarten Kaufpreises erhalten. Die Vertragsparteien handelten in dem schriftlichen Vertrag ein beiderseitiges, schriftliches Kündigungsrecht mit einer Frist von 4 Wochen zum Ende eines jeden Monats aus.

Im Februar 2023 benannte die Y-GmbH für ein Grundstück in Kleinmachnow den K als Kaufinteressenten. Ihr Geschäftsführer führte 3 Besichtigungstermine mit dem sich als äußerst vermögend ausgebenden K durch. Am 13. März 2023 kam es nach weiteren Verhandlungen über den Kaufpreis im Beisein des Geschäftsführers der Y-GmbH zwischen der X-GmbH und K zur Beurkundung des notariellen Vertrages, in dem ein Grundstückskaufpreis von 200.000 € vereinbart wurde. Zu einer Eigentumsumschreibung auf K kam es jedoch nicht. Es hatte sich nämlich herausgestellt, dass K über seine Vermögensverhältnisse getäuscht hatte und ein Hochstapler war. Er hatte von Beginn an nicht vor, den Vertrag zu erfüllen und hat den Vertrag nur deshalb geschlossen, um seine Freundin zu beeindrucken. Noch im April 2023 wurde der Grundstückskaufvertrag – um einer Anfechtung zuvorzukommen - im Hinblick auf das hochstaplerische Verhalten des K zwischen der X-GmbH und K durch eine Aufhebungsvereinbarung formwirksam rückabgewickelt.

Im Mai 2023 trat die Y-GmbH mit dem hanseatischen Investor I über den Verkauf eines mit einer Familienvilla bebauten Wassergrundstücks an der Hamburger Außenalster in Verbindung. Die X-GmbH wollte hierfür einen Kaufpreis von 2.500.000 € erzielen. Nach eingangs erfolgversprechenden Gesprächen und Ortsbesichtigungen zwischen I und dem Geschäftsführer der Y-GmbH kamen die Verhandlungen jedoch noch Ende Mai 2023 zum Ruhen. Dies teilte die Y-GmbH der X-GmbH auch mit. I hatte sich zwischenzeitlich in Maklerkreisen umgehört und die X-GmbH als Grundstückseigentümerin ausfindig gemacht. Um Geld zu sparen, trat er unmittelbar an den Geschäftsführer der X-GmbH heran und handelte mit diesem einen um 5 % reduzierten Kaufpreis von 2.375.000 € aus. Ein notarieller Kaufvertrag wurde über den ausgehandelten Kaufpreis am 30. August 2023 dann aber zwischen der X-GmbH und der E, der Ehefrau des I, geschlossen. E wurde als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen und bewohnt seitdem mit I und den gemeinsamen Kindern die Villa.

Am 10. September 2023 erklärte P, der bei der X-GmbH tätig, im Handelsregister als Prokurist eingetragen und ordnungsgemäß vom Registergericht bekannt gegeben worden ist, mit einem Telefaxeschreiben gegenüber der Y-GmbH die Kündigung des Vertrages vom 10. Januar 2023 zum 31. Oktober 2023. Das Telefax war von P mit dem die Prokura andeutenden Zusatz „ppa“ und seinem für ihn typischen Namensschriftzug handschriftlich unterschrieben. Am 14. September 2023 wies die Y-GmbH die Kündigung per Brief mit der Begründung zurück, dass ihr gegenüber eine Vollmacht des P weder vorgelegt, noch durch die X-GmbH angezeigt worden sei. Auch trage die im Übrigen formunwirksam erklärte Kündigung eine auch noch völlig unleserliche Unterschrift des P. Eine Reaktion der X-GmbH erfolgte hierauf nicht, da sie meint, dass sich die Y-GmbH die Eintragung der Prokura im Handelsregister samt ordnungsgemäßer Bekanntgabe entgegenhalten lassen müsse. Am 30. Oktober 2023 schaltete die Y-GmbH eine Anzeige in der Berliner Morgenpost und bewarb dort ein Grundstück der X-GmbH in Berlin-Kladow. Am 5. November 2023 meldete sich der A bei der Y-GmbH und erhielt daraufhin nach aussichtsreichen Verhandlungen von ihr ein Exposé sowie die Kontaktdaten der X-GmbH übersandt. A nahm daraufhin Kontakt zur X-GmbH auf, ohne seine Verhandlungen mit der Y-GmbH zu erwähnen. Im Dezember 2023 schlossen A und die X-GmbH einen notariellen Vertrag über das Anwesen zu einem Kaufpreis von 500.000 €.

Frage :

Hat die Y-GmbH gegen die X-GmbH Zahlungsansprüche in Höhe von 5 % der jeweiligen Kaufpreise wegen der Vermittlung der Grundstücke in Kleinmachnow (10.000 €), Hamburg (118.750 €) und Berlin-Kladow (25.000 €)?

Zusatzfragen:

1. Da die X-GmbH eine Zahlung verweigert, möchte die Y-GmbH ihre Ansprüche gerichtlich geltend machen. Bei welchem Gericht müsste sie die Klageschrift einreichen? Die Y-GmbH hofft dabei auf einen besonderen wirtschaftlichen Sachverstand des Gerichts. Was sollte sie daher beachten?
2. Da die Y-GmbH mit zahlreichen anderen Kaufinteressen verhandelt hat, nimmt sie an, dass die X-GmbH weitere Immobilienkaufverträge abgeschlossen haben könnte, die auf ihre Vermittlung zurückgehen, von denen sie aber keine konkrete Kenntnis hat. Wie kann die Y-GmbH gerichtlich vorgehen, wenn die X-GmbH außergerichtlich nicht bereit sein sollte, Angaben über Verträge zu machen, die von ihr vermittelt wurden? Die gerichtliche Zuständigkeit ist bei dieser Frage nicht zu prüfen.

Bearbeitungsvermerk:

1. Die Fragen sind in einem umfassenden Gutachten zu beantworten, in dem ggf. hilfsgutachterlich auf alle im Sachverhalt angesprochenen Fragestellungen einzugehen ist. Die Erörterung der Zusatzfragen sollte insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Bearbeitung umfassen.
2. Die X-GmbH und die Y-GmbH wurden bei den sie betreffenden Rechtsgeschäften wirksam vertreten, soweit sich aus dem Sachverhalt nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt.
3. Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung sind nicht zu prüfen.
4. Die rechnerische Richtigkeit der genannten Beträge ist zu unterstellen.