

KV-Nr.: 158

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 10 Blatt
und ist vollständig durchnummeriert.

**Der Aufgabentext ist zu Beginn auf
Vollständigkeit zu überprüfen.**

DR. PAUL-HANS BASDORF *
PETER SCHLEUCH
WILFRIED VAUGE

RECHTSANWÄLTE
* FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

Hermannstraße 3 (City-Arkaden)
51443 KÖLN

Postfach 78 56 44
51117 KÖLN

Telefon (02203) 5 76 89
Telefax (02203) 5 76 90

1

Landgericht Köln
Luxemburger Str. 101

50939 Köln



Datum: 12.12.2006

Zeichen: 124/06

Klage

der Frau Jana Klausen, Birkenfelder Str. 23, 50935 Köln,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Basdorf pp. in Köln -

gegen

die Home Estate GmbH, gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer Heinz Amstel,
Kaiserswerther Straße 57, 40477 Düsseldorf.

Namens und mit Vollmacht der Klägerin erheben wir Klage mit dem Antrag,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 6.000,00 € nebst Zinsen in Höhe
von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen,

Begründung :

Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin die Rückforderung einer Maklerprovision geltend. Die Klägerin suchte für sich und ihre Familie im Winter 2005/2006 ein Einfamilienhaus in Köln. Die Beklagte betreibt im Rheinland gewerbsmäßig unter anderem die Vermittlung von Immobilien.

Die Beklagte hatte im Februar 2006 unter Hinweis auf ihre Maklereigenschaft und darauf, dass sie vom Verkäufer beauftragt sei, jedoch auch vom Käufer eine Provision in Höhe von brutto 3 % des Kaufpreises fordern werde, im Kölner Stadtanzeiger eine Anzeige geschaltet. Diese Anzeige betraf ein Einfamilienhaus in der Birkenfelder Str. 23 in 50935 Köln. Aufgrund dieses Angebots meldete sich die Klägerin bei der Beklagten und erbat die Übersendung eines Exposés, das ihr mit Anschreiben vom 28.02.2006 übersandt wurde.

Beweis: Exposé als Anlage K1

Das Objekt stand im Eigentum von Frau Irene Jakob, die die Beklagte verkäuferseitig mit der Vermittlung des Objekts beauftragt hatte. Es handelte sich um ein teilsaniertes Haus.

Nach längeren Verkaufsverhandlungen einigte man sich schließlich Anfang Juli auf einen Kaufpreis von 200.000,00 €. Am 10.07.2006 wurde ein entsprechender Kaufvertrag notariell beurkundet.

Beweis: Kaufvertrag als Anlage K2

Nach der Besitzübergabe musste die Klägerin feststellen, dass das Grundstück nicht – wie im Exposé der Beklagten angegeben – eine Größe von 2.000 qm, sondern lediglich 200 qm hatte.

Beweis: Exposé, bereits vorgelegt als Anlage K1

Sachverständigengutachten

Außerdem musste die Klägerin feststellen, dass das Haus zahlreiche Baumängel aufwies. So gab es Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk und Schimmelpilzbildung an den Wänden, die nach Entfernung der Tapeten sichtbar wurden, und eine mangelhafte Wärmeschutzisolierung.

Beweis: Sachverständigengutachten

Weiterhin erfuhr die Klägerin durch Zufall, dass die Verkäuferin des Grundstücks ein Gutachten durch Dipl.-Ing. Karsten Wiesner erstellen lassen hatte, in dem genau diese Baumängel an dem Haus festgestellt worden waren. Wie die Klägerin nunmehr erfahren hat, ist dieses Gutachten der Beklagten von der Verkäuferin zum Zeitpunkt ihrer Vermittlungstätigkeit noch vor Abschluss des Hauptvertrags zugeleitet worden. Eine Weiterleitung an die Klägerin hat der Mitarbeiter der Beklagten, Herr Haffner, vorsätzlich unterlassen, da er um seinen Provisionsanspruch bangte.

Beweis: Zeugnis des Herrn Haffner, zu laden über die Beklagte

Da es sich bei dem Objekt um ein nur teilsaniertes Gebäude handelte, hatte jeder potentielle Käufer ein erhebliches Interesse an den von einem Sachverständigen getroffenen Feststellungen zur Notwendigkeit der Durchführung bestimmter Sanierungsmaßnahmen, um die Wirtschaftlichkeit und die Finanzierbarkeit des beabsichtigten Kaufs sachgerecht beurteilen zu können. Hinzu kommt, dass es sich vorliegend bei der Klägerin um eine in Baufragen unerfahrene Person gehandelt hat. Dies

war für die Beklagte auch erkennbar, da die Klägerin dies Herrn Haffner gegenüber mehrfach geäußert hat.

Beweis: wie vor

Die Klägerin hat die Rechnung der Beklagten vom 20.07.2006 am 24.07.2006 bezahlt.

Beweis: Rechnung der Beklagten vom 20.07.2006 als Anlage K3

Wegen des Verhaltens der Beklagten besteht jedoch ein Anspruch auf Maklercourtage nicht. Diese ist zurückzugewähren.

Mit Schreiben vom 25.09.2006 wurde die Beklagte zur Rückzahlung der Provision unter Fristsetzung zum 25.10.2006 aufgefordert. Da dies verweigert wurde, ist nunmehr Klage geboten.

Die Zuständigkeit des Landgerichts Köln folgt aus §§ 26, 29 ZPO.



(Vauge)

Rechtsanwalt

Home Estate GmbH
Immobilien • Hausverwaltungen • Versteigerungen

Anlage „K1“



Kaiserswerther Str. 57
40477 Düsseldorf
Tel.: 0211 / 89263-0
Fax: 0211 / 89263-9

Exposé

Adresse: Birkenfelder Str. 23 in 50935 Köln
Grundstücksgröße: 2000 qm
Objekt: Reihen-Einfamilienhaus mit Gartengrundstück
Baujahr: 1948
Zustand: teilsaniert

Vom Abdruck des weiteren Exposés wurde seitens des LJPA abgesehen. Die nicht abgedruckten Teile haben für die Bearbeitung keine Bedeutung.

- Ausfertigung -

Nr. 361 der Urkundenrolle 1998

Anlage K2

V e r h a n d e l t

zu Köln

am 10. Juli 2006

Vor dem unterzeichneten Notar JUSTINUS SCHLINGELBACH
mit dem Amtssitz in Köln

erschieden heute:

1. Frau Jana Klausen, geb. 17.06.1972, Fruchtstraße 23, 40223 Düsseldorf,

- im folgenden Käuferin genannt -

2. Frau Irene Jakob, geb. 08.03.1954, Birkenfelder Str. 23, 50935 Köln,

- im folgenden Verkäuferin genannt -

beide Erschienenen ausgewiesen durch Bundespersonalausweis.

Sie erklärten folgendes:

§ 1 Kaufgegenstand

1. Die Verkäuferin verkauft an die dies annehmende Käuferin den im Grundbuch des Amtsgerichts Köln Blatt 8925 bezeichneten Grundbesitz Flur 23, Nr. 478, Gebäude- und Freifläche, Birkenfelder Straße 23, 50935 Köln.

Von einem Abdruck der weiteren Vereinbarungen zum Kaufgegenstand wurde abgesehen.
Sie haben für die Bearbeitung keine Bedeutung.

§ 2 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt 200.000,00 € (in Worten: Zweihunderttausend Euro).

Von einem Abdruck der weiteren Vereinbarungen wurde abgesehen.
Sie haben für die Bearbeitung keine Bedeutung.

Das Protokoll wurde vom Notar den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

gez. Schlingelbach, Notar

gez. Klausen
gez. Jakob

Home Estate GmbH
 Immobilien • Hausverwaltungen • Versteigerungen

Anlage „K3“



Kaiserswerther Str. 57
 40477 Düsseldorf
 Tel.: 0211 / 89263-0
 Fax: 0211 / 89263-9

Jana Klausen
 Fruchtstraße 23
 40223 Düsseldorf

20.07.2006

Rechnung

Sehr geehrte Frau Klausen,

nachdem der notarielle Vertrag über das Objekt Birkenfelder Straße 23 in 50935 Köln am 10.07.2006 geschlossen wurde, erlauben wir Ihnen wie folgt in Rechnung zu stellen:

Maklercourtage netto	5.172,41 €
zuzüglich Mehrwertsteuer (16 %)	827,59 €
zu zahlender Betrag	6.000,00 €

Wir bitten freundlichst um Ausgleich auf das angegebene Konto.

Mit freundlichen Grüßen


 i.A. Werner Haffner

17 O 335/06
LG Köln

Verfügung:

- 1. Das schriftliche Vorverfahren wird angeordnet.
- 2. Der beklagten Partei wird aufgegeben,
 - a) binnen einer zwei Wochen nach Zustellung der Klageschrift dem Gericht durch einen zu bestellenden Rechtsanwalt schriftlich anzuzeigen, ob sie sich gegen die Klage verteidigen will oder ob sie den Anspruch ganz oder teilweise anerkennt.

Die beklagte Partei wird darauf hingewiesen, dass bei nicht rechtzeitigem oder nicht formgerechtem Eingang der Anzeige auf Antrag der klagenden Partei gegen sie ein Versäumnisurteil im schriftlichen Verfahren erlassen werden kann (§§ 276 I, II, 331 III ZPO), mit dem ihr die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden (§ 91 ZPO). Aus diesem Versäumnisurteil kann ohne Sicherheitsleistung vollstreckt werden (§ 708 Nr. 2 ZPO).

- b) für den Fall, dass sie sich gegen die Klage verteidigen will, binnen einer weiteren Frist von zwei Wochen zur Klage schriftlich Stellung zu nehmen. Einzelne Einwendungen sind konkret unter Angabe von Beweismitteln, insbesondere namentliche Benennung von Zeugen und Vorlage der in Bezug genommenen Urkunden, vorzutragen.

Die beklagte Partei wird darauf hingewiesen, dass Verteidigungsmittel, die erst nach Ablauf der Frist vorgetragen werden, nur noch zugelassen werden, wenn nach der freien Überzeugung des Gerichts ihre Zulassung die Erledigung des Rechtsstreits nicht verzögern würde oder die Partei die Verspätung genügend entschuldigt, wobei die Entschuldigungsgründe auf Verlangen des Gerichts glaubhaft zu machen sind (§ 296 I, IV ZPO). Rügen, die die Zulässigkeit der Klage betreffen, sind ebenfalls innerhalb der obigen Frist vorzutragen; sie werden im Falle der Verspätung nur zugelassen, wenn es sich entweder um unverzichtbare Rügen handelt oder der Beklagte die Verspätung genügend entschuldigt (§§ 282 III, 296 III ZPO).

Die beklagte Partei wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Nichteinhaltung der gesetzten Fristen zu einem Ausschluss ihrer Einwendungen führen und damit den Verlust des Prozesses nach sich ziehen kann. Es liegt deshalb in ihrem eigenen, wohlverstandenen Interesse, die gesetzten Fristen unbedingt einzuhalten und bei Verhinderung sich möglichst vor Fristablauf an das Gericht unter Angabe der Hinderungsgründe zu wenden, um eine Verlängerung der Frist zu erreichen.

- 3. Die klagende Partei wird darauf hingewiesen, dass das Gericht gemäß § 331 III ZPO hinsichtlich geltend gemachter Nebenforderungen ein klageabweisendes unechtes Versäumnisurteil im schriftlichen Vorverfahren erlassen kann.

- 4.
- 5. begl. Abschr. von Ziff. 1-3 an
 - a) Kläger bzw. Vertreter - formlos
 - b) Beklagten bzw. Vertreter - ZU/EB
 mit einf. und begl. Abschriften der Klageschrift

Köln, den 14.12.2006
17. Zivilkammer des Landgerichts
Die Einzelrichterin

Weisser
Dr. Weisser,
Richterin am Landgericht

zu Ziff. 4 ab
15.12.2006
EB / 1 ZU
Krämer
Krämer
Justizangestellte

RA Dr. Elmar Grewel · Bunzlauer Straße 67 · 50858 Köln

D - 50858 KÖLN

BUNZLAUER STRASSE 67

TELEFON: (0 22 34) 87 12 45/5
TELEFAX: (0 22 34) 87 11 78

Landgericht Köln
Luxemburger Str. 101

POSTBANK KÖLN 14480-433
(BLZ 370 100 50)

50939 Köln

DEUTSCHE BANK KÖLN 4777612
BLZ 370 700 01



29.12.2006

In Sachen

Klausen ./ Home Estate GmbH
Az.: 17 O 335/06

zeige ich an, dass ich die Beklagte vertrete. Die Beklagte wird sich gegen die am 18.12.2006 zugestellte Klage verteidigen. In der mündlichen Verhandlung werde ich beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung :

Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Rückzahlung der Maklervergütung zu.

Es ist zum Abschluss eines Kaufvertrags gekommen. Der Anspruch auf Maklerlohn ist entstanden.

Bei der fehlerhaften Angabe zur Größe des Grundstücks in der Objektbeschreibung handelte es sich lediglich um einen versehentlichen Schreibfehler. Dass das Grundstück nicht die angegebene Größe hatte, war offensichtlich und muss der Klägerin spätestens bei ihrer Besichtigung des Grundstücks im April 2006 klar gewesen sein.

Hinsichtlich des Gutachtens verschweigt die Klägerin einen wesentlichen Punkt. In dem Gutachten war der Wert des Grundstücks mit 220.000,00 € angegeben, was auch dem tatsächlichen Wert entspricht. Der Klägerin ist somit überhaupt kein Schaden entstanden. Sehr bezeichnend ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Klägerin keineswegs den Hauptvertrag rückabwickeln will.

Die Klage wird daher abzuweisen sein.

(Dr. Grewel)
Rechtsanwalt

**Öffentliche Sitzung
des Landgerichts Köln**
Geschäfts - Nr.: 17 O 335/06

01.03.2007

Gegenwärtig :
Richterin am Landgericht Dr. Weisser
als Einzelrichterin

Ohne Protokollführer gemäß § 159 Abs. 1 Satz 2 ZPO

In dem Rechtsstreit

Klausen ./ Home Estate GmbH

erschieden bei Aufruf :

1. die Klägerin und Rechtsanwalt Vauge
2. für die Beklagte Rechtsanwalt Dr. Grewel

Es wurde zunächst eine Güteverhandlung durchgeführt.

Nachdem diese scheiterte, wurde in die mündliche Verhandlung eingetreten.

Der Beklagtenvertreter rügte die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts Köln.

Das Gericht wies hierzu auf folgendes hin:

Vom Abdruck des Hinweises wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Keine der Parteien gab eine Erklärung zu dem gerichtlichen Hinweis ab.

Der Klägervertreter stellte den Antrag aus der Klageschrift vom 12.12.2006.

Der Beklagtenvertreter stellte den Klageabweisungsantrag aus dem Schriftsatz vom 29.12.2006.

Die Parteien verhandelten zur Sache. Die Sach- und Rechtslage wurde erörtert.

b.u.v.:

Eine Entscheidung ergeht am Ende der Sitzung.

Vom Abdruck der am Schluss der Sitzung verkündeten Entscheidung wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Weisser

Dr. Weisser

f.d.R.d.Ü.v.T.:

Rose

Rose; JAnge.

Vermerk für die Bearbeitung

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der 01.03.2007.

Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist.

Werden eine richterliche Aufklärung oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind.

Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Zulassung der Berufung ist abzusehen, soweit es sich dabei um Nebenentscheidungen handelt.

Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur Begründetheit in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen.

Die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) sind in Ordnung.

Der Bearbeitung ist der zum Entscheidungszeitpunkt geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Köln und Düsseldorf verfügen jeweils über ein eigenes Amts- und Landgericht.

Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe für einen Aktenvortrag auszugeben. Textkontrolle: BGB, ZPO

I. Zulässigkeit

Die Klage dürfte zulässig sein. Insbesondere dürfte das Landgericht Köln örtlich zuständig sein.

Die Zuständigkeit des Landgerichts Köln folgt zwar entgegen der Ansicht der Klägerin weder aus § 26 ZPO noch aus § 29 ZPO. Die Klage richtet sich nämlich weder gegen den Eigentümer oder Besitzer i.S.d. § 26 ZPO noch handelt es sich um eine Streitigkeit aus einem Vertragsverhältnis i.S.d. § 29 Abs. 1 ZPO, sondern vielmehr um eine solche aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis (vgl. Putzo, in: Thomas/Putzo, ZPO, 27. Aufl. 2006, § 29 Rn. 3).

Das Landgericht Köln dürfte jedoch infolge rügeloser Verhandlung der Beklagten gem. § 39 Abs. 1 ZPO zuständig sein. Der Beklagten ist nämlich gem. § 275 Abs. 1 S. 1 ZPO zur Vorbereitung des frühen ersten Termins eine Klageerwidlungsfrist gesetzt worden. Innerhalb derer hat sie die Zuständigkeitsrüge nicht erhoben. Aus §§ 282 Abs. 3 S. 2, 296 Abs. 3 ZPO folgt, dass die Beklagte mit der Zuständigkeitsrüge präkludiert ist. Bei der Rüge der örtlichen Unzuständigkeit handelt es sich um eine verzichtbare Zulässigkeitsrüge, so dass §§ 282 Abs. 3 S. 2, 296 Abs. 3 ZPO anwendbar sind (Reichold, in: Thomas/Putzo, a.a.O., § 296 Rn. 41). Ihre Anwendbarkeit wird auch durch § 39 ZPO nicht ausgeschlossen (vgl. Heinrich, in: Musielak, ZPO, 5. Aufl. 200, § 39 Rn. 3 m.w.N. [liegt den Kandidaten nicht vor]). Trotz des ausweislich des Verhandlungsprotokolls erfolgten – nicht abgedruckten – Hinweises auf die Absicht der Zurückweisung der Rüge durch das Gericht in der mündlichen Verhandlung, hat die Beklagte die Verspätung der Rüge nicht entschuldigt. Infolge dessen kann ihre in der mündlichen Verhandlung erhobene Zuständigkeitsrüge nicht mehr zugelassen werden.

Eine andere Auffassung dürfte bei entsprechender Begründung vertretbar sein. In diesem Fall ist die Begründetheit der Klage entsprechend dem Bearbeitervermerk hilfsgutachtlich zu erörtern.

II. Begründetheit

Die Klage dürfte begründet sein. Der Klägerin dürfte ein Anspruch auf Rückzahlung der von ihr an die Beklagte geleisteten Maklerprovision gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB zustehen.

1. Die Beklagte hat von der Klägerin Maklerlohn erhalten, mithin durch ihre Leistung und auf ihre Kosten etwas erlangt.

2. Hierfür dürfte kein Rechtsgrund bestanden haben.

a) Die Beklagte dürfte keinen Anspruch auf Maklerlohn gem. § 652 Abs. 1 S. 1 BGB gehabt haben. Zwischen den Parteien bestand zwar ein Maklervertrag. Die Beklagte dürfte den Anspruch auf Maklerlohn jedoch entsprechend § 654 BGB verwirkt haben. Über den Wortlaut des § 654 BGB hinaus ist anerkannt, dass der Makler den Lohnanspruch in allen Fällen verliert, in denen er durch vorsätzliche oder grob leichtfertige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten den Interessen seines Auftraggebers in erheblicher Weise zuwider handelt (Sprau, in: Palandt, BGB, 65. Aufl. 2006, § 654 Rn. 1).

b) Zu einer Verwirkung des Lohnanspruchs dürfte jedoch nicht die fehlerhafte Angabe der Grundstücksgröße in der Objektbeschreibung geführt haben. Zwar kann eine derartige grob fehlerhafte Information zu einer Verwirkung des Lohnanspruchs führen (Sprau, in: Palandt, a.a.O., § 654 Rn. 6). Voraussetzung wäre jedoch insoweit zumindest leichtfertiges Handeln der Beklagten. Vorliegend handelt es sich jedoch bei der fehlerhaften Angabe der Grundstücksgröße unstreitig um einen Druckfehler, der überdies nach der Besichtigung des Grundstücks durch die Klägerin für diese offenkundig gewesen sein dürfte. Angesichts dessen kann nicht von der für eine Verwirkung des Lohnanspruchs erforderlichen schwerwiegenden Treuepflichtverletzung ausgegangen werden.

c) Die Beklagte dürfte jedoch den Lohnanspruch dadurch verwirkt haben, dass sie die Übermittlung des Verkehrswertgutachtens an die Klägerin unterlassen hat. Die Beklagte war zur Weiterleitung des Gutachtens aufgrund des zwischen den Parteien bestehenden Maklervertrags verpflichtet. Hiernach oblag es der Beklagten nach Treu und Glauben, der Klägerin sämtliche Informationen zukommen zu lassen, die für ihre Kaufentscheidung erkennbar von Bedeutung sein konnten (vgl. Sprau, in: Palandt, a.a.O., § 652 Rn. 14). Angesichts des Umstands, dass es sich bei dem Objekt um ein teilsaniertes Gebäude handelte, hatte die Klägerin als potentielle Käuferin ein erhebliches Interesse an den von einem Sachverständigen getroffenen Feststellungen zur Notwendigkeit der Durchführung bestimmter Sanierungsmaßnahmen, um die Wirtschaftlichkeit und die Finanzierbarkeit des beabsichtigten Kaufs sachgerecht beurteilen zu können. Hinzu kommt, dass es sich vorliegend bei der Klägerin unstreitig um eine in Baufragen unerfahrene Person gehandelt hat, was dem Mitarbeiter der Beklagten bekannt war. Der Mitarbeiter der Beklagten hat auch nach dem unbestrittenen Vortrag der Klägerin vorsätzlich gehandelt, was der Beklagten gem. § 278 BGB zuzurechnen ist.

Dass der vereinbarte Kaufpreis von 200.000,00 € unter dem gutachtlich ermittelten Wert von 220.000,00 € liegt, spielt keine Rolle, da es für die Verwirkung des Lohnanspruchs nach § 654 BGB auf das Vorliegen eines Schadens nicht ankommt (vgl. Sprau, in: Palandt, a.a.O., § 654 Rn. 1).