

► Inhalt

1. Klausur: Ärger mit dem Makler	7
<ul style="list-style-type: none">• Übereinstimmende Erledigungserklärung• Kostenentscheidung gemäß § 91 a ZPO• Anspruch auf Maklerprovision, § 652 BGB• Schwierigkeitsgrad: mittelschwerer Standardfall	
2. Klausur: Zahnverlust	27
<ul style="list-style-type: none">• Parteivereinbarung• Anscheinsbeweis• § 287 ZPO• Umfang des Ersatzes nach § 249 BGB• Mitverschulden und dessen Berechnung• Schwierigkeitsgrad: mittelschwerer Standardfall	
3. Klausur: Die ostfriesischen Camper	49
<ul style="list-style-type: none">• Einspruch gegen Versäumnisurteil• Widerklage• Kaufrechtliche Gewährleistung, Rücktritt• Schwierigkeitsgrad: proz. anspruchsvoller Standardfall	
4. Klausur: Zoff um die Auflassung	71
<ul style="list-style-type: none">• Haupt- und Hilfsantrag• § 894 BGB• Schwierigkeitsgrad: mittelschwerer Standardfall	
5. Klausur: Alptraum Arrest	84
<ul style="list-style-type: none">• Einstweiliger Rechtsschutz• Forderungspfändung• Dinglicher Arrest• Pfändungs- und Überweisungsbeschluss• Pfändbarkeit eines Überziehungskredites• Schwierigkeitsgrad: proz. anspruchsvoller Standardfall	
6. Klausur: Wem gehört der LKW?	99
<ul style="list-style-type: none">• Einspruch gegen Versäumnisurteil• Klage und Widerklage• Wiedereinsetzung in den vorigen Stand• Ansprüche des Werkunternehmers• Schwierigkeitsgrad: proz. anspruchsvoller Standardfall	

► Vorwort

Dieses Skript enthält ausgewählte Musterklausuren, die sich an Originalarbeiten aus der Zweiten Juristischen Staatsprüfung orientieren. Jede Klausur behandelt neben materiellrechtlichen Themen auch Probleme des aktuellen Zivilprozessrechtes.

In diesem Skript werden examenstypische prozessuale Klausurkonstellationen wie z.B. die übereinstimmende Erledigungserklärung, der Einspruch gegen ein Versäumnisurteil, die Widerklage usw. anhand von Übungsklausuren dargestellt. Die Bearbeiter sollen so einen Überblick über die unterschiedlichen Fälle, die Referendaren in der Zweiten Staatsprüfung begegnen können, gewinnen.

Alle Klausuren sind nach den neuesten gesetzlichen Regelungen gelöst, auch wenn die Daten des jeweiligen Sachverhaltes zeitlich vor Inkrafttreten der einzelnen Reformen liegen.

Bei diesem Skript handelt es sich nicht um ein Lehrbuch, sondern es soll den Bearbeiter anhand von Musterfällen mit der Urteilstechnik und der Klausurpraxis vertraut machen. In den einzelnen Musterlösungen werden dazu entsprechende Hinweise und Anmerkungen in den Fußnoten gegeben. Zur sinnvollen Arbeit mit diesem Skript und zum Erlernen der Urteilstechnik empfiehlt es sich, zunächst nur das Aktenstück zu studieren und dann eigenhändig eine Lösung zu erstellen, die dann mit der vorgegebenen Musterlösung verglichen wird. Dabei ist es unerlässlich, neben der eigentlichen Musterlösung die Hinweise in den Fußnoten sorgfältig durchzuarbeiten und anhand der angegebenen Fundstellen zu vertiefen.

Zum Schluss noch ein kleiner Hinweis: Bei der Bearbeitung der Klausuren ist zu empfehlen, sich die in den Aufsichtsarbeiten zugelassenen Kommentare zum BGB und zur ZPO hinzuzunehmen und bei den entsprechenden Paragraphen - auch, wenn deren Prüfung dem Bearbeiter unproblematisch erscheint - einen Blick in die Kommentierung zu werfen. Die Arbeit mit dem Kommentar wird dadurch zur Routine und fällt in den Aufsichtsarbeiten entsprechend leichter.

Claudia Theesfeld

1. Klausur: „Ärger mit dem Makler“

Rechtsanwalt Hans Habrecht

Konrad-Adenauer-Strasse 1, 44135 Dortmund

An das
Landgericht Dortmund
Kaiserstrasse 34
44135 Dortmund

Dortmund, 22.8.2003

KLAGE

der Firma ImmoSell GmbH, gesetzlich vertreten durch den
Geschäftsführer Klaus Köpke, Baumstrasse 3, 44223
Dortmund

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Habrecht, Dortmund

gegen

1. Thomas Krüger, Seilweg 77, 44137 Dortmund
2. Kerstin Krüger, ebenda

- Beklagte -

wegen: Forderung
Streitwert: 10.440,- €

Namens und im Auftrag der Kläger erhebe ich Klage mit der
Bitte um Anberaumung eines Termins zur mündlichen
Verhandlung, in dem ich beantragen werde,

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an die
Klägerin 10.440,- € nebst Zinsen in Höhe von 5
Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit
zu zahlen.

Begründung

Die Klägerin ist Vermittlerin von Immobilien und macht mit der vorliegenden Klage einen Provisionsanspruch gegen die Beklagten geltend.

Die Beklagten haben vor kurzem eine Eigentumswohnung gesucht, die sie aufgrund der Tätigkeit der Klägerin käuflich erworben haben. Es handelt sich um die Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses Nobelalle 36 in Dortmund. Die vormaligen Wohnungseigentümer Peter und Bärbel von Halle hatten der Klägerin einen Auftrag zum Verkauf der Wohnung erteilt.

Der geschäftliche Kontakt zwischen den Parteien kam aufgrund einer am 01.06.2003 in der „Dortmunder Morgenpost“ veröffentlichten Anzeige der Klägerin zustande, in der sie die Objekte Kirchweg 40 und Nonnenpfad 33 in Dortmund zum Kauf anbot. Auf diese Anzeige meldete sich noch am Nachmittag des 01.06.2003 die Beklagte zu 2) bei der Klägerin und bekundete telefonisch ihr Interesse an den annoncierten Eigentumswohnungen. Daraufhin fand am 03.06.03 ein Gesprächstermin in den Geschäftsräumen der Klägerin statt, in dessen Verlauf die Beklagte zu 2) eine Nachweis- und Erfolgsprovisionsvereinbarung unterzeichnete. In dieser Vereinbarung ist auch die Eigentumswohnung Nobelallee 36 als Angebotsobjekt aufgeführt.

Beweis: Nachweis- und Erfolgsprovisionsvereinbarung vom 03.06.03 in Kopie

Bei der Vertragsunterzeichnung erklärte die Beklagte zu 2) dem Angestellten der Klägerin Paul Sturm, der sie betreute, dass sie zugleich im Namen und im Auftrag ihres Ehemannes, des Beklagten zu 1), handele. Der Zeuge Sturm übergab der Beklagten zu 2) eine Objektbeschreibung zu der Wohnung Nobelallee, verbunden mit weiteren schriftlichen Detailinformationen.

Beweis: Zeugnis des Paul Sturm, zu laden über die Klägerin

Am Tag darauf, d.h. am 04.06.2003, bat die Beklagte zu 2) den Zeugen Sturm telefonisch um einen Termin zur Besichtigung der Wohnung in der Nobelallee. Der Zeuge Sturm vereinbarte daraufhin ein Treffen der Beklagten mit den Eheleuten von Halle, das dann eine Woche später am 11.06.2003 ohne den kurzfristig verhinderten Zeugen Sturm im Haus Nobelallee 36 stattfand.

Danach hörte die Klägerin von den Beklagten einige Zeit nichts mehr. Als der Zeuge Sturm Ende Juli bei den Beklagten telefonisch nachfragte, ob noch Unklarheiten bezüglich der Wohnung in der Nobelallee bestanden, erfuhr er von den Beklagten, dass diese die Wohnung bereits am 15.07.03 für 300.000,- € gekauft hatten, die Eigentumsübertragung am selben Tag notariell beurkundet und die erforderlichen Anträge beim Grundbuchamt bereits gestellt worden waren.

Daraufhin übersandte die Klägerin den Beklagten mit Datum vom 31.07.2003 ihre Kostenrechnung für den erfolgreichen Nachweis der Eigentumswohnung 1. OG, Nobelallee 36, Dortmund, mit der sie die vereinbarten 3 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer, mithin einen Rechnungsbetrag von 10.440,- € Provision verlangte. Die Beklagten lehnten jegliche Zahlung unter Berufung auf eine angebliche Vorkenntnis von dem o.g. Objekt ab.

Die Klägerin hat die Beklagten in der Folgezeit mehrfach erfolglos zur Zahlung des Rechnungsbetrages aufgefordert, so dass nunmehr Klageerhebung geboten ist.

Habrecht, Rechtsanwalt

Anlage 1

Nachweis- und Erfolgsprovisionsvereinbarung

zwischen

der Firma ImmoSell GmbH, Baumstrasse 3, 44223 Dortmund

(nachstehend Maklerfirma genannt)

und

Herrn/Frau/Firma

Frau Kerstin Krüger, Seilweg 77, 44137 Dortmund (nachstehend Interessent genannt)

Die Maklerfirma bietet dem Interessenten folgende(s) Objekt(e) zum Kauf an:

1. 3- Zimmerwohnung, Kirchweg 40, Dortmund
2. 2-Zimmerwohnung, Nonnenpfad 11, Dortmund
3. 3- Zimmerwohnung, Nobelallee 36, Dortmund

Das Angebot wurde individuell für den Interessenten erstellt und ist für ihn persönlich bestimmt. Es ist von ihm vertraulich zu behandeln.

Kauft der Interessent das ihm nachgewiesene Objekt, verpflichtet er sich hiermit, an die Maklerfirma folgende Provision zu zahlen:

3 % (i.W.: drei Prozent) des Kaufpreises zuzüglich 16 % Ust.

Die Provision wird fällig und ist zahlbar bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages über das nachgewiesene Objekt.

Dortmund, 03.06.2003

gez.: *P. Sturm*
(für die Maklerfirma)

gez.: *Krüger*
(Interessent)

**Rechtsanwalt
Markus Blitz**

An der Mauer 9, 44229 Dortmund

An das
Landgericht Dortmund
44135 Dortmund

Dortmund, 15.09.2003

In Sachen
ImmoSell ./ Thomas und Kerstin Krüger, Az. 4 O 160/03

zeige ich an, dass ich die Beklagten vertrete. Namens und im Auftrag meiner Mandanten beantrage ich,

die Klage abzuweisen.

Begründung

Die Klage kann aus verschiedenen Gründen keinen Erfolg haben. Zunächst einmal ist nicht nachvollziehbar, warum der Ehemann der Beklagten zu 2) auf Zahlung in Anspruch genommen wird. Er hat der Klägerin zu keinem Zeitpunkt einen Auftrag erteilt. Der Beklagte zu 1) hat insbesondere die schriftliche Vereinbarung vom 03.06.2003 nicht unterschrieben. Der klägerische Vortrag, die Beklagte zu 2) habe auch namens und im Auftrag des Beklagten zu 1) gehandelt, wird bestritten. Im Gegenteil war es vielmehr so, dass die Beklagte zu 2) dem Zeugen Sturm bereits zu Beginn des Gesprächstermins am 03.06.2003 ausdrücklich mitgeteilt hatte, dass zwar die Wohnung von den Eheleuten gemeinsam erworben werden soll, sie aber die Beauftragung eines Maklers in dieser Sache mit dem Beklagten zu 1) nicht abgesprochen habe.

Beweis: Zeugnis des Paul Sturm, von der Klägerin b.b.

So geht auch aus der von der Klägerin vorgelegten Vertragsurkunde an keiner Stelle hervor, dass die Klägerin zugleich im Auftrag des Beklagten zu 1) tätig werden wollte.

Hinsichtlich der Unterzeichnung der Nachweis- und Erfolgsprovisionsvereinbarung ist darauf hinzuweisen, dass die Klägerin diese Vereinbarung nachträglich erweitert hat. In dem ursprünglichen Vertragstext waren als Angebotsobjekte lediglich die Wohnungen Kirchweg und Nonnenpfad aufgeführt. Erst nachdem die Beklagte zu 2) die so ausgefüllte Vertragsurkunde unterschrieben hatte, setzte der Zeuge Sturm noch das Objekt Nobelallee 36 hinzu.

Beweis: wie vor

In dieser Vorgehensweise dürfte eine unzulässige Erweiterung des ursprünglichen Vertragsumfanges zu sehen sein.

Darüber hinaus kann die Klägerin nach dem Inhalt der schriftlichen Vereinbarung vom 03.06.2003 eine Provision nur im Falle des erfolgreichen Nachweises eines Objektes verlangen. Einen solchen Nachweis hat die Klägerin jedoch nicht erbracht, da den Beklagten die Eigentumswohnung Nobelallee 36 bereits vor Einschaltung der Klägerin als zum Verkauf anstehendes Objekt bekannt war. Der Beklagte zu 1), der in Dortmund eine Optikerfiliale betreibt, hatte Ende 2002 in seinen Geschäftsräumen mittels eines Aushangs kundgetan, dass er eine ca. 100 qm große Eigentumswohnung in Dortmund suche. Einer seiner Kunden, der Zeuge Salzer, hatte die Beklagten daraufhin Anfang Mai 2003 darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohnung unterhalb seiner eigenen in der Nobelallee 36 zum Verkauf stehe. Der Zeuge Salzer hatte den Beklagten auch den Namen und die Adresse der Eigentümer mitgeteilt.

Beweis: Zeugnis des Ernst Salzer, Nobelallee 36, Dortmund

Die Beklagten haben dann die Eigentumswohnung der Eheleute von Halle im 1. OG des Hauses noch in der ersten Maihälfte 2003 besichtigt und mit den Eheleuten von Halle Kaufverhandlungen geführt.

Beweis: Zeugnis der Eheleute von Halle, Hinter der Höhe 1, 48149 Münster

Den Beklagten hat die Wohnung, die sie gemeinsam erwerben und ihrem Sohn Frank zur alleinigen Nutzung überlassen wollten, aufgrund der von dem Sohn geschätzten architektonischen Besonderheiten trotz des vergleichsweise hohen Kaufpreises von 300.000,- € auf Anhieb zugesagt.

Da jedoch einige Tage später Zweifel aufkamen, ob der Sohn überhaupt in Dortmund einen Studienplatz erhalten werde, nahmen die Beklagten von dem Vorhaben des Wohnungskaufs zunächst Abstand. Erst als die Beklagten dann Mitte Juni den von dem Zeugen Sturm vereinbarten Besichtigungstermin wahrnahmen, wurde ihnen bewusst, dass sie die Wohnung bereits kannten.

Als schließlich der Sohn der Beklagten am 10. Juli 2003 erfuhr, dass er tatsächlich einen Studienplatz in Dortmund erhalten hatte, entschieden sich die Beklagten endgültig für den Wohnungskauf. Der Abschluss des Kaufvertrages konnte auch sofort erfolgen, da den Beklagten die Wohnung ja bereits bekannt war. Für die Beklagten bedurfte es somit weder des Nachweises noch der Tätigkeit der Klägerin, um die in Rede stehende Wohnung käuflich zu erwerben. Ein Provisionsanspruch kann mithin auch gegen die Beklagte zu 2) nicht entstanden sein.

Blitz
Rechtsanwalt