

Übungsfall zur Widerklage

Rechtsanwälte Müller & Meyer
Domplatz 10
39124 Magdeburg

Amtsgericht Halle (Saale)
Thüringer Straße 16
06112 Halle (Saale)

Klage

der Makler GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Enrico Maas, Klewitzstr. 3,
39112 Magdeburg

gegen

den Herrn Günther Petzold, Goethestr. 3, 06114 Halle (Saale)

erhebe ich Namens und in Vollmacht des Klägers die nachstehende Klage. In der mündlichen
Verhandlung werde ich beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 3.000,00 € zu zahlen.

Begründung:

Die Klägerin macht gegen den Beklagten einen Anspruch auf restlichen Maklerlohn geltend.

Die Parteien sind durch einen Maklervertrag vom 04.01.2020 miteinander verbunden. Hierin verpflichtete sich die Klägerin, dem Beklagten den Kauf eines Grundstückes nebst Wohnbebauung zu vermitteln. Der Beklagte hingegen verpflichtete sich, nach Abschluss des Geschäfts einen Maklerlohn von 6 % des Kaufpreises zu zahlen. Am 01.02.2020 trafen sich der bei der Klägerin tätige Makler Herr Nebel auf dem Grundstück Goethestr. 3 in Halle. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist und welches

bei der Klägerin vermarktet wurde. Der Beklagte besichtigte das Grundstück ausgiebig und war hiermit sehr zufrieden.

Beweis: Zeugnis des Manfred Nebel (es folgt die ladungsfähige Anschrift)

In der Folgezeit kam es zum Erwerb des Objektes durch den Beklagten. Dieser wurde am 01.03.2020 in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen und bezog das Objekt zum 01.04.2020. Als Kaufpreis wurden 200.000,00 € vereinbart. Mit dieser Eintragung war auch die Provision der Klägerin in Höhe von 6.000,00 € fällig (6 % von 200.000,00 €). Hierüber legte diese ordnungsgemäß Rechnung, der Beklagte zahlte auch sofort am 03.03.2020 einen ersten Betrag von 3.000,00 €. Die Zahlung des restlichen Betrages von 3.000,00 €, welcher die Klageforderung ausmacht, ist trotz mehrfacher Mahnung nicht erfolgt, so dass nunmehr Klage geboten ist.

gez. Müller

Rechtsanwalt

Hinweis für die Bearbeitung: Es ist davon auszugehen, dass der Maklervertrag mit dem genannten Inhalt wirksam zustande gekommen ist und die Höhe der geltend gemachten Provision auch rechtlich nicht zu beanstanden ist. Die zuständige Richterin hat mit Verfügung vom 01.09.2020 das schriftliche Vorverfahren angeordnet und die Zustellung der Klage an den Beklagten verfügt. Ihm wurde ordnungsgemäß aufgegeben, innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen seine Verteidigungsbereitschaft anzuzeigen. Die Klage wurde am 02.09.2020 zugestellt.

Rechtsanwalt Lutz Listig
Marktplatz 1
06108 Halle (Saale)

Amtsgericht Halle (Saale)
Thüringer Straße 16
06112 Halle (Saale)

**Amtsgericht Halle
Eingegangen am
10.09.2020**

Halle (Saale), den 10.09.2020

In dem Rechtsstreit

der Makler GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Enrico Maas, Klewitzstr. 3,
39112 Magdeburg

gegen

den Herrn Günther Petzold, Goethestr. 3, 06114 Halle (Saale)

zeige ich die Verteidigungsbereitschaft des Beklagten an.

In der mündlichen Verhandlung werde ich beantragen,

die Klage abzuweisen.

Darüber hinaus erhebe ich

Widerklage

und werde diesbezüglich beantragen,

die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten 3.000,00 € zu zahlen.

Vorab rüge ich die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts. Aufgrund der vorzunehmenden Streitwertaddition beträgt der Streitwert nunmehr 6.000,00 €, weswegen das Landgericht Halle zuständig ist. Die Sache mag dahin verwiesen werden.

Begründung:

Die Klägerin trägt in ihrer lieblosen Inkassoklage sehr unvollständig und lückenhaft vor. Grundlegend hat sich der Sachverhalt so ereignet, wie die Klägerin es vorträgt, sie hat jedoch einige entscheidende Informationen unterschlagen, was bei ihr anscheinend üblich ist. Hierzu im Einzelnen:

Vor der Besichtigung war der Beklagte auf das Objekt auf der Internetseite der Klägerin aufmerksam geworden. Insofern hat er gleich ein Exposé angefordert und dieses auch umgehend von der Klägerin erhalten. Darin wird das vermarktete Objekt als „eine Oase der Ruhe“ beschrieben, was dem Beklagten besonders wichtig war.

Beweis: Exposé der Klägerin, vorgelegt als Anlage B1

Durch dieses Exposé angesprochen vereinbarte der Beklagte den Besichtigungstermin mit Herrn Nebel. Auf dem Weg zum Objekt fiel dem Beklagten auf, dass in der Nähe des Objektes Bahnschienen verliefen. Im Rahmen des Gesprächs sprach der Beklagte den Zeugen Nebel explizit auf die Geräuschbelästigung durch Schienenverkehr an. Der genannte Zeuge entgegnete, dass der Beklagte sich deswegen keine Sorgen machen solle. Die Strecke werde kaum noch benutzt, er müsse sich lediglich mit 1 – 2 Zügen pro Tag während der Tageszeit einstellen, nachts würden überhaupt keine Züge fahren. Hiervon war der Beklagte beruhigt, auch während der Besichtigung, die immerhin drei Stunden in Anspruch nahm, war kein Zuglärm zu hören, obwohl die Fenster des Hauses vollständig geöffnet waren.

Beweis: Parteivernehmung des Beklagten

Tatsächlich war der Beklagte sehr zufrieden mit dem Objekt, so dass es alsbald zum Kaufvertragsabschluss kam und der Beklagte auch den ersten Teil der Provision bezahlte. Erst

als der Beklagte das Objekt bei seinem Einzug am 01.04.2020 das erste Mal nach der Besichtigung wieder betrat, musste er feststellen, dass er hinsichtlich des Zugverkehrs vorsichtig formuliert „optimistisch informiert“ wurde. Tatsächlich ist es so, dass die Bahnstrecke sehr frequentiert ist. Pro Stunde fahren 3 – 4 Züge entlang. Diese sind im Haus auch bei geschlossenen Fenstern deutlich zu hören. Noch schlimmer ist die Lage in der Nacht. Dort fahren Güterzüge im zweistündigen Abstand die Strecke entlang, so dass der Nachtschlaf des Beklagten stark gestört ist. Hätte die Klägerin diese Streckennutzung offenbart, hätte der Beklagte das Objekt niemals erworben und die Provision der Klägerin wäre niemals fällig geworden.

Beweis: Parteivernehmung des Beklagten

Der Beklagte hat daher mit Schreiben vom 02.04.2020 den Rücktritt vom Maklervertrag erklärt und die Klägerin aufgefordert, die bereits bezahlten 3.000,00 € zurückzuzahlen und erklärt, die restlichen 3.000,00 € wegen des erklärten Rücktritts nicht zahlen zu wollen.

Beweis: Schreiben des Klägers vom 02.04.2020, vorgelegt als Anlage B2

Die gezahlten 3.000,00 €, auf die der Beklagte aus dem Rückgewährschuldverhältnis einen Anspruch hat, werden widerklageweise geltend gemacht. Da sich das ursprüngliche Vertragsverhältnis durch den Rücktritt umgewandelt hat, kann die Klägerin auch keine restlichen Provisionsansprüche geltend machen.

gez. Listig

Rechtsanwalt

Hinweis für die Bearbeitung: Vom Abdruck der Anlage B1 wurde abgesehen, sie hat den vorgetragenen Inhalt.

Günther Petzold
Goethestr. 3
06114 Halle (Saale)

Makler GmbH
Klewitzstr. 3
39112 Magdeburg

Sehr geehrter Herr Maas,

ich bin Gestern in das von Ihnen vermittelte Wohnhaus eingezogen. Die Freude über das Objekt verflüchtigte sich sehr schnell, als ich feststellte, dass Ihr Mitarbeiter mich über die Nutzung der Zugstrecke schlichtweg angelogen hat. Es ist nicht mit 1 – 2 Zügen am Tag getan! Pro Stunde fahren hier 3 – 4 Züge durch, und vor allem auch zur Nachtzeit, was nach Angaben Ihres Mitarbeiters gar nicht sein sollte. Wäre ich hierüber informiert worden, hätte ich den Vertrag niemals abgeschlossen! Aus diesem Grund erkläre ich hiermit den Rücktritt von unserem Vertrag und erwarte, dass Sie mir die 3.000,00 €, die ich bezahlt habe, sofort erstatten. Weiterhin werde ich die 3.000,00 €, die Sie noch von mir verlangen, aufgrund dieser verübten Täuschung auf keinen Fall bezahlen!

Mit freundlichen Grüßen

Günther Petzold

Rechtsanwälte Müller & Meyer
Domplatz 10
39124 Magdeburg

Amtsgericht Halle (Saale)
Thüringer Straße 16
06112 Halle (Saale)

In dem Rechtsstreit

Makler GmbH ./ Petzold

beantrage ich,

die Widerklage abzuweisen.

Die Widerklage sorgt hier für einige Erheiterung. Es ist schon nicht ersichtlich, wo hier die Anspruchsgrundlage liegen soll. Das vom Beklagten bemühte Rücktrittsrecht sieht das Gesetz schlichtweg bei der erfolgten Vermittlung des Geschäfts nicht vor. Auch eine verbotene Doppelmaklerei nach § 654 BGB, die zum Wegfall des Anspruchs führen könnte, liegt hier nach eigenen Angaben des Beklagten nicht vor.

Zur Sache ist zu sagen, dass das Thema „Züge“ überhaupt im Gespräch bei der Besichtigung nicht angesprochen wurde. Die Klägerin hatte hier auch keinerlei Aufklärungspflicht, da der Makler auf offensichtliche Umstände nicht hinzuweisen braucht. Der Zugverkehr konnte während der dreistündigen Besichtigung des Beklagten deutlich wahrgenommen werden, deswegen waren auch die Fenster bei der Besichtigung geöffnet worden. Hier zeigt sich, dass der Beklagte sich lediglich versucht, um den Makerlohn zu drücken. Nur der Vollständigkeit halber wird einer Partievernehmung ausdrücklich widersprochen.

Aus dem Exposé kann der Beklagte für sich nichts herleiten. Es ist allgemein bekannt, dass ein solches eine erste „Bewerbung“ des Objektes darstellt und dort auf eine besonders positive

Darstellung Wert gelegt wird. Entscheidend sind dann nun einmal die Angaben und die Situation bei der Besichtigung, die hier nun einmal eindeutig waren.

In einer Sache kann ich mich dem Beklagten jedoch anschließen: Die Zuständigkeit des Amtsgerichts ist nicht mehr gegeben. Die fehlende Zuständigkeit wird ausdrücklich gerügt und es wird Verweisung an das Landgericht Halle beantragt.

gez. Müller

Rechtsanwalt

Das Gericht hat Termin zur mündlichen Verhandlung auf den 05.11.2020 bestimmt und das persönliche Erscheinen des Beklagten angeordnet. Prozessleitend wurde der Zeuge Nebel geladen.

Öffentliche Sitzung des Amtsgerichts Halle (Saale) am 05.11.2020

Gegenwärtig:

Richterin am Amtsgericht Muster

In dem Rechtsstreit

Makler GmbH gegen Petzold

erscheinen bei Aufruf zur Sache:

1. Für die Klägerin Rechtsanwalt Müller.
2. Der Beklagte persönlich mit Rechtsanwalt Listig.
3. Der prozessleitend geladene Zeuge Nebel. Dieser wurde über seine Wahrheitspflicht belehrt. Der Zeuge verließ den Sitzungssaal.

Es wird in die Güteverhandlung eingetreten, welche sodann scheitert. Die Parteien verhandeln streitig.

Beide Parteien wiederholen ihre Zuständigkeitsrüge. Das Gericht erteilt hierzu den folgenden Hinweis:

(vom Abdruck wurde abgesehen)

Die Parteien stellen sodann die folgenden Anträge:

Der Klägervertreter stellt den Klageantrag aus der Klage. Der Beklagtenvertreter stellt die Anträge aus der Klageerwiderung. Der Klägervertreter beantragt, die Widerklage abzuweisen.

Laut diktiert und genehmigt, auf nochmaliges Vorspielen wurde verzichtet.

Das Gericht erteilt die folgenden Hinweise:

(Vom Abdruck wurde abgesehen)

Sodann wird der Beklagte persönlich gehört. Dieser erklärt

zur Sache:

„Es ist so gewesen, dass ich im Internet auf das Objekt gestoßen bin. Das fand ich sehr ansprechend und habe deswegen bei der Klägerin ein Exposé angefordert. Dort wurde das Objekt als sehr ruhig beschrieben, das war ein Punkt, der mir sehr wichtig war.

Als ich dann zur Besichtigung gefahren bin, war ich etwas irritiert, weil ich dort die Bahnschienen recht nah am Objekt gesehen habe. Ich habe deswegen gleich eine Notiz gemacht, dass ich diesen Punkt anspreche.

Bei der Besichtigung war ich sehr angetan. Es waren alle Fenster geöffnet und in den ganzen drei Stunden, die ich da war, habe ich kein einziges Mal einen Zug gehört. Ich wollte trotzdem Sicherheit haben, man investiert da doch eine ordentliche Geldsumme. Deswegen bin ich dann an Herrn Nebel herangetreten und habe ihn gefragt. Er sagte mir, ich solle mir darum keine Gedanken machen. Es handele sich um eine Nebenstrecke, die kaum befahren werden. Lediglich ein bis zwei Züge am Tag würden vorbeikommen, in der Nacht wäre überhaupt nichts los. Er könne die Vorbehalte ja verstehen, aber sie hätten extra die Fenster geöffnet, um zu zeigen, dass der Bahnverkehr überhaupt keine Probleme mache. Ich habe hier explizit noch einmal nachgefragt, ob dies wirklich so zutreffe, da ich zuvor in einer sehr lauten Gegend gewohnt habe und ich dringend mehr Ruhe haben wollte. Ich habe auch explizit gesagt, dass dieser Punkt für mich kaufentscheidend ist. Herr Nebel entgegnete wieder nur lachend, dass ich mir da keine Sorgen machen müsse.

Da ich in drei Stunden keinen einzigen Zug gehört habe, bin ich davon ausgegangen, dass die Angaben zutreffend sind und habe mich für das Objekt entschieden. Das nächste Mal war ich dann erst wieder zu meinem Einzug im Haus. Hier hatte ich dann das böse Erwachen. Ich bin

deswegen auch schon sehr zynisch geworden. Jedes Mal, wenn ein Zug vorbeifährt, denke ich mir sarkastisch: Nun ist schon wieder der halbe Tag rum.

Ich versuche auch, das Grundstücksgeschäft rückabzuwickeln, hier läuft das Gerichtsverfahren jedoch noch.“

Laut diktiert und genehmigt, auf nochmaliges Vorspielen wurde verzichtet.

Die Parteivertreter verzichten auf ihr Fragerecht.

Es wird sodann der Zeuge Nebel aufgerufen. Dieser nimmt im Zeugenstand Platz und erklärt

zur Person:

„Ich heiße Manfred Nebel, bin 36 Jahre alt, von Beruf Makler. Ich wohne in Magdeburg und bin mit den Parteien nicht verwandt oder verschwägert.“

zur Sache:

„Ich muss zunächst sagen, dass ich nicht mehr bei der Klägerin arbeite, nachdem ich Gestern einen neuen Job gefunden habe. Die Geschäftspraktiken der Klägerin kann ich nicht länger gutheißen.

Das Objekt in der Goethestraße war bei der Klägerin ein Ladenhüter. Es war schon sehr lange im Verkauf. Von den Fotos her machte es immer einen tollen Eindruck, weswegen das Exposé auch super ankam. Bei den Besichtigungen war es dann jedoch so, dass aufgrund der Lärmbelästigung durch die Züge niemand ernsthaftes Interesse hatte. Mein ehemaliger Chef war die Sache dann irgendwann leid. Er hatte die Zugfahrpläne organisiert und festgestellt, dass an einem Wochentag nur zwei Züge täglich vorbeifahren würden. Er hat mir deswegen gesagt, dass ich die Besichtigungen nur noch an diesem Wochentag durchführen sollte. Wenn jemand fragen sollte, sollte ich halt die Situation, wie sie sich an diesem Tag verhielt, als normal verkaufen. Um diesbezüglich Vertrauen zu erzeugen, sollten sämtliche Fenster im

Haus geöffnet werden, um zu zeigen, dass wir nichts zu verbergen hatten. Ich hatte da ein schlechtes Gefühl dabei, war aber damals auf den Job angewiesen.

Der Beklagte war dann auch der Erste, der nach dieser Maßnahme eine Besichtigung wahrnahm. Er sprach mich explizit auf den Zugverkehr an, woraufhin ich ihm erzählt habe, dass es lediglich zwei Züge am Tag sind. Er war hier sehr eindringlich und hat mehrfach gefragt, so dass ich mich immer unwohler gefühlt habe. Er hat auch sehr deutlich gesagt, dass der Lärm ein entscheidender Faktor für ihn beim Kauf sei.“

Die Parteivertreter erklären, keine Fragen an den Zeugen zu haben.

Laut diktiert und genehmigt, auf nochmaliges Vorspielen wurde verzichtet.

Der Zeuge wird um 13:05 unvereidigt entlassen.

Die Parteivertreter verhandeln streitig zum Ergebnis der Beweisaufnahme mit den bereits gestellten Anträgen.

b.u.v.

Eine Entscheidung ergeht am Ende des Sitzungstages.

Die Verhandlung wird geschlossen.

gez. Muster

Richterin am Amtsgericht