

Professor Dr. G. Schiemann
Semesterklausurenkurs WS 2001/02
2. Klausur im Zivilrecht am 27.10.2001

F, die mit ihrem Ehemann E im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt, ist Eigentümerin eines großen Grundstücks, das sie verkaufen möchte. Außer diesem besitzt sie nur Hausrat von unbedeutendem Wert. Aus Bemerkungen des E weiß F, dass dieser gegen eine Veräußerung des Grundstücks ist. Sie erteilt daher heimlich dem Immobilienmakler M den Auftrag, einen Käufer zu suchen.

M macht den im Handelsregister eingetragenen Bauunternehmer A auf das Grundstück aufmerksam. Da A an dem Kauf interessiert ist – er will das Grundstück später als Bauträger bebauen und verkaufen –, unterschreibt er einen ihm von M vorgelegten Vertragsvordruck. Darin sind als Maklerprovision 3% des Kaufpreises vereinbart. In einer Klausel unter Ziff.8 heisst es außerdem:

“Für den Fall, dass ich das vorstehend bezeichnete Grundstück nicht kaufe, verpflichte ich mich, dem Immobilienmakler 75% der Maklerprovision als Entgelt für die Reservierung des Kaufobjekts und die Vorbereitung des Hauptvertrages zu zahlen.”

Am 01.03.2000 bietet A, der das Grundstück infolge einer falschen Auskunft eines Freundes bei der zuständigen Baubehörde irrtümlich für Bauerwartungsland hält, der F für das Grundstück DM 300.000,-- an. Diese ist über den angebotenen Preis hocherfreut und schließt noch am gleichen Tag mit A einen notariellen Kaufvertrag, in dem sie ihm das Grundstück für DM 300.000,-- verkauft. Auf die vorherige Nachfrage des A, ob die F verheiratet und ob das Grundstück ihr einziges Vermögen sei, hatte F erwidert, beides sei nicht der Fall. Am 02.03.2000 erfährt A, dass F ihn belogen hat. Er ist entrüstet und möchte sich von dem Vertrag lösen. Mehrere Anrufversuche bei F sind jedoch erfolglos. Der sehr beschäftigte A lässt die Angelegenheit daher zunächst auf sich beruhen. Im Januar 2001 glaubt er, der Preis für das Grundstück sei inzwischen erheblich gestiegen. Da er nun doch am Vertrag festhalten möchte, ruft er am 15.01.2001 bei E und F an. Er erreicht dort die 12-jährige Tochter T, der er sagt, sie möchte ihrem Vater ausrichten, er möge doch dem Kaufvertrag mit ihm zustimmen; hilfsweise soll sie aber der Mutter sagen, er – A – widerrufe den Vertrag. T sagt dies zu, vergisst die Angelegenheit dann aber. Ende Februar 2001 kommt E bei einem Autounfall ums Leben. Nun erfährt A, dass das Grundstück entgegen seinen Erwartungen kein Bauerwartungsland ist.

Als F Mitte März 2001 von A Zahlung der DM 300.000,-- gegen Auflassung und Übergabe des Grundstücks verlangt, teilt er ihr mit, er habe an dem Grundstück kein Interesse mehr. Es sei für ihn nutzlos, außerdem fühle er sich an den Vertrag schon deshalb nicht gebunden, weil F ihm am 01.03.2000 nicht die Wahrheit gesagt habe. Nun meldet sich auch M bei A. Er verlangt von A Zahlung der Maklerprovision in Höhe von DM 9.000,--. Als A sich weigert, meint M, der Ärger des A mit F gehe ihn nichts an. Zumindest müsse A aber die DM 6.750,-- bezahlen.

A ist wütend und bittet um Rechtsrat.

Was können F und M von A verlangen?