

Examenskurs Privatrecht

3. Besprechungsfall

Sachverhalt:

Adam (A) beabsichtigt, ein von der B-GmbH (B) inseriertes Gewerbegrundstück bei Schwerin zu erwerben, um dort ein Callcenter zu errichten. Da er selbst keine Zeit hat, sich um die Angelegenheit zu kümmern, beauftragt er seinen Freund Cary (C), nach Schwerin zu fahren, mit B Kontakt aufzunehmen, die Verhandlungen zu führen und den Vertrag möglichst umgehend abzuschließen. A will nicht mehr als 500.000 Euro für das Grundstück zahlen, verspricht sich aber und sagt „900.000 Euro“ zu C.

C besichtigt das gut gelegene Grundstück zusammen mit der neuen Geschäftsführerin Doris (D) der B und stellt sich als Vertreter des A vor. Er ist überzeugt, dass A das Grundstück gefallen wird und erklärt sich mit dem Vorschlag der D einverstanden, noch am selben Tag einen Kaufvertrag vor dem Notar abzuschließen. Dort unterschreiben sie den sogleich erarbeiteten Vertrag. C und D sind sich zu einem Kaufpreis von 850.000 Euro einig geworden. B übernimmt die Notarkosten in Höhe von 25.000 Euro.

Als A erfährt, welcher Preis vereinbart wurde, stellt sich das Missverständnis mit C heraus. Er erklärt C, dass er das so nicht gewollt habe und dessen Tätigkeit nicht gegen sich gelten lassen will. Dann ruft er eilig bei D an, um ihr mitzuteilen, dass bei der Vorabsprache mit seinem Vertreter ein Versprecher bezüglich des möglichen Kaufpreises vorlag. Er „halte die Vollmachtserteilung an C deshalb für ungültig“ und wolle den über 850.000 Euro lautenden Vertrag nicht gegen sich gelten lassen.

D hat selbst Neuigkeiten, denn sie hat nunmehr vom früheren Geschäftsführer Errol (E) erfahren, dass das Grundstück kontaminiert ist, da der Platz früher von der Roten Armee als Lager und Übungsplatz verwendet wurde. Gesunde Arbeitsverhältnisse seien dort deshalb nicht zu gewährleisten. E hatte dies in den Akten nicht vermerkt, weil er hoffte, das Grundstück ohne Preisgabe dieser Information teurer verkaufen zu können. D selbst wusste nichts davon, will nun aber trotzdem an dem für B günstigen Vertrag festhalten. Schließlich könnte sie das Grundstück nunmehr nur noch für ca. 200.000 Euro verkaufen. Sie will von A oder C den Kaufpreis haben. Zumindest aber besteht sie auf die gezahlten Notarkosten in Höhe von 25.000 Euro. C verlangt von A wenigstens seine Reisekosten von Hamburg nach Schwerin und zurück in Höhe von 50 Euro.

Fragen:

- 1. Welche Ansprüche hat B gegen A? Prüfen Sie dies guterachterlich unter Einbeziehung aller in Betracht kommenden irrtumsbedingten Einwände des A gegen die Bevollmächtigung des C und gegen die von C abgegebene Vertragserklärung.**
- 2. Hat B Ansprüche gegen C? Und wie kann C diese gegebenenfalls abwehren?**
- 3. Kann C den A wegen Ersatz der Fahrtkosten in Anspruch nehmen?**

Zusatzfrage:

Bald darauf entdeckt der neue Geschäftsführer der B-GmbH, der Frank (F), den alten notariellen Kaufvertrag ohne weitere Erklärungen in den Unterlagen. Da das Grundstück immer noch nicht verkauft werden konnte, will er nun diesen Vertrag durchsetzen und den A auf Kaufpreiszahlung verklagen.

Bei welchem Gericht muss er dies tun, wenn die B-GmbH ihren Sitz in Hamburg hat, A in München wohnt und das Grundstück bei Schwerin liegt?