

Klausur Nr. 1313
Zivilrecht
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Hilde Hengeler
Rechtsanwältin
Schillerstraße 10
(...) Potsdam

Potsdam, 1. Mai 2026

An das
Landgericht Potsdam
(...) Potsdam

- per beA -

Klage

In dem Rechtsstreit

Gina-Lisa Grieser,
Schillerstraße 83, (...) Potsdam,

- Klägerin -

gegen

Bea Blocher,
Heinestraße 12, (...) Potsdam,

- Beklagte -

zeige ich an, dass ich die Klägerin vertrete, versichere ordnungsgemäße Bevollmächtigung und erhebe für sie Klage mit folgenden Anträgen:

- 1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 15.700 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hinaus ab Rechtshängigkeit zu zahlen.**
- 2. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.**

Für den Fall der Anordnung schriftlichen Vorverfahrens beantrage ich den Erlass eines Versäumnisurteils, wenn sich die Beklagte in der Notfrist des § 276 Abs. 1 Satz 1 ZPO nicht erklärt.

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht) **Sachverhalt – S. 2 von 14**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

Der Klage ist kein Versuch der Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung vorausgegangen. Aus Sicht der Klägerseite bestehen dagegen keine zwingenden Bedenken. Gleiches gilt für eine etwaige Durchführung einer Videoverhandlung.

Mit einer Entscheidung durch einen Einzelrichter ist die Klägerseite einverstanden.

Begründung

Die Klage stützt sich auf zwei Streitgegenstände, nämlich 15.000 € Maklerprovision plus 700 € Schadensersatz.

Der Anspruch auf 15.000 € Maklerprovision ergibt sich aus folgendem Sachverhalt:

Die Beklagte meldete sich Ende Juni 2025 auf eine Internetanzeige, mit der die Klägerin ein Grundstück in Deggendorf zum Verkauf angeboten hatte. Am 1. Juli 2025 teilte die Klägerin der Beklagten telefonisch mit, die Eigentümerin des konkreten Objekts wolle nicht mehr verkaufen. Gleichzeitig wies die Klägerin die Beklagte darauf hin, dass sie weitere Objekte im Angebot habe, u.a. ein vergleichbares Objekt in einem anderen Stadtteil Potsdams, das sie im Portal „Immobilienscout24“ im Internet bereits zuvor als Angebot eingestellt hatte.

In dieser ein Einfamilienhaus betreffenden Anzeige war die Klägerin als Ansprechpartnerin bezeichnet. Weiter fand sich dort ein – nicht zu übersehender – Hinweis auf eine vom Käufer zu tragende Provision von 3 % vom Kaufpreis, die für den Nachweis der Kaufgelegenheit entstehen und bei notarieller Beurkundung fällig werden sollte.

Beweis: Ausdruck der Internetanzeige (in Anlage)

Die Beklagte bedankte sich bei der Klägerin per E-Mail vom 3. Juli 2025 für die Information. Sie erklärte ausdrücklich, sie habe sich die Anzeige genau angesehen, das Objekt spreche sie sehr an und sie bitte um einen Besichtigungstermin des Objekts.

Beweis: Ausdruck der E-Mail vom 3. Juli 2025 (in Anlage)

Die Klägerin bot ihr am 5. Juli 2025 per E-Mail einen Besichtigungstermin an diesem Tag an.

Beweis: Ausdruck der E-Mail vom 5. Juli 2025 (in Anlage)

Die Beklagte besichtigte das – zu diesem Zeitpunkt leerstehende – Objekt am 10. Juli 2025 zusammen mit der Klägerin.

Bereits unmittelbar vor dieser Besichtigung vom 10. Juli 2025 unterschrieb die Beklagte eine Vereinbarung mit dem Wortlaut, wie er üblicherweise von der Klägerin bei ihren Geschäften verwendet wird. In dieser Vereinbarung versprach die Beklagte der Klägerin für den Nachweis der Kaufgelegenheit ausdrücklich eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises für den Fall des Zustandekommens des Vertrags.

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht) **Sachverhalt – S. 3 von 14**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

Beweis: (unausgefülltes) Muster der üblichen Vereinbarung der Klägerin (in Anlage)

Im Hinblick auf die §§ 656c, 656d BGB sei klargestellt, dass die vereinbarte Provisionshöhe genau derjenigen entspricht, die auch mit dem Verkäufer vereinbart wurde.

Nach der Erinnerung der Klägerin erfolgte die Leistung der Unterschrift in ihren Geschäftsräumen, wo sich die jetzigen Parteien getroffen hatten und von dort anschließend zum Objekt führen.

Nachdem die Beklagte gegenüber der Klägerin auch ein Kaufangebot in Aussicht stellte, teilte ihr die Klägerin per E-Mail vom 11. Juli 2025 den Namen des Verkäufers mit, erbrachte also die maßgebliche Maklerleistung.

Beweis: Ausdruck der E-Mail vom 11. Juli 2025 (in Anlage)

Die Beklagte erbat kurz danach zunächst von der Klägerin einen weiteren Besichtigungstermin, sagte diesen dann aber telefonisch mit der Begründung ab, sie habe es sich anders überlegt und werde kein Kaufangebot abgeben.

Nach dieser Absage der Beklagten hat die Klägerin die Urkunde über die Provisionsabrede leider in der Annahme vernichtet, das Geschäft sei nicht zustande gekommen. Daher kann die Klägerin dieses Schriftstück leider nicht vorlegen. Dies muss aber zu Lasten der Beklagten gehen, weil sie die Vernichtung mit ihrer Täuschung verursacht hatte.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 7. August 2025 erwarb die Beklagte – wie die Klägerin erst einige Wochen später in Erfahrung brachte – das identische Objekt vom selben Verkäufer nämlich dann doch, und zwar zum Preis von 500.000 €.

Beweis: Zeugnis des Verkäufers Victor Voglauer (Adresse wird im Bestreitensfalle nachgereicht); Vorlage der Kaufvertragsurkunde durch die Beklagte

Ohne die Vermittlung seitens der Klägerin hätte die Beklagte Namen und Adresse des Verkäufers nicht erfahren und hätte den Kaufvertrag daher nicht schließen können. Daher ist sie unzweifelhaft provisionspflichtig.

Nachdem die Beklagte am 13. September 2025 als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden war, stellte die Klägerin der Beklagten mit Schreiben vom 21. September 2025 eine Provision in Höhe von 15.000 € in Rechnung.

Daraufhin sandte die Beklagte am 25. September 2025 eine E-Mail, mit der sie grundlos und rechtlich haltlos jeden Vertragsschluss bestritt. Angeblich habe sie keinen Vertrag geschlossen, aus dem sie zur Provision verpflichtet sei. Hilfsweise erkläre sie jedenfalls, einen solchen zu widerrufen.

Beweis: Ausdruck der E-Mail vom 25. September 2025 (in Anlage)

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 4 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Da aber eindeutig ein für die Beklagte provisionspflichtiger Maklervertrag zustande kam und ein Grund für einen Widerruf wegen Irrtums oder aus anderen Gründen nicht in Betracht kommt, ist der Anspruch der Klägerin unzweifelhaft begründet.

Beim zweiten Streitgegenstand über 700 € Schadensersatz geht es um die Lackierungskosten am Kfz der Klägerin.

Bei der Immobilienbesichtigung vom 10. Juli 2025 stieß die Beklagte aus Unachtsamkeit gegen ihr Mountainbike, mit dem sie gekommen war, so dass dieses mit Schwung gegen das Kfz der Klägerin fiel und Kratzer hinterließ.

Die Lackierung kostete 700 €.

Beweis: Rechnung der Firma „Karosseriebau Höhn GmbH“ (in Anlage)

Die Beklagte hat ihr Verschulden eingeräumt und die Zahlung der Kosten zugesagt. Da sie letzteres nicht eingehalten hat, war auch insoweit Klage geboten.

Hilde Hengeler
Rechtsanwältin

Das Gericht ordnete daraufhin schriftliches Vorverfahren an. Es ordnete weiter an, die Klageschrift der Beklagten unter gleichzeitiger Aufforderung zur Verteidigungsanzeige innerhalb von zwei Wochen und zur Klageerwiderung innerhalb von zwei weiteren Wochen gemäß § 276 Abs. 1 ZPO sowie mit der Belehrung über die Folgen der Fristversäumung (§§ 276 Abs. 2, 277 Abs. 2 ZPO) zuzustellen.

Die Akte enthält eine Zustellungsurkunde, aus der sich ergibt, dass die Klageschrift am 11. Mai 2026 unter der Anschrift Heinestraße 12 in (...) Potsdam durch Einlegung des Schriftstücks in den zur Wohnung gehörenden Briefkasten der Beklagten zugestellt worden sei.

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 5 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Landgericht Potsdam
Az.: 4 O 888/26

1. Juni 2026

In dem Rechtsstreit

Grieser gegen Blocher

erlässt das Landgericht Potsdam durch Richterin am Landgericht Rafari als Einzelrichterin nach Ablauf der gesetzten Frist im schriftlichen Vorverfahren folgendes:

Versäumnisurteil

- 1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 15.700 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszins hieraus seit 12. Mai 2026 zu bezahlen.**
- 2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.**
- 3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.**

... (Rechtsbehelfsbelehrung)

Jasmin Rafari
Richterin am Landgericht

Laut Zustellungsurkunde wurde das Versäumnisurteil ebenfalls unter der Anschrift Heinestraße 12 in (...) Potsdam durch Einlegung des Schriftstücks „in den zur Wohnung gehörenden Briefkasten“ der Beklagten zugestellt. Als Datum dieses Vorgangs ist der 3. Juni 2026 angegeben.

Am selben Tag wurde das Versäumnisurteil an die Klägervertreterin zugestellt.

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 6 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Roberto Sellin
Rechtsanwalt
Moltkestraße 15
(...) Potsdam

Potsdam, 18. Juni 2026

An das
Landgericht Potsdam
(...) Potsdam

- per beA -

In dem Rechtsstreit

Grieser gegen Blocher

Az.: 4 O 888/26

zeige ich unter Vorlage von Prozessvollmacht an, dass ich die Beklagte vertrete.

Ich lege für diese gegen das Versäumnisurteil vom 1. Juni 2026

Einspruch

ein und beantrage hinsichtlich der Einspruchsfrist gleichzeitig hilfsweise bzw. sicherheitshalber Wiedereinsetzung in den vorigen Stand.

Ich werde beantragen,

das Versäumnisurteil vom 1. Juni 2026 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Begründung:

Das Versäumnisurteil hätte schon aus formalen Gründen nicht ergehen dürfen, denn die Beklagte war gar nicht säumig. Sowohl die Klageschrift mit den Begleitverfügungen als auch das Versäumnisurteil selbst wurden gar nicht wirksam zugestellt.

Die Beklagte war vor den beiden Zustellungen nämlich längst an eine neue Wohnadresse in der Goethestraße 72, in (...) Potsdam umgezogen.

Den anderen Bewohnern des Hauses an der alten Adresse war dies bekannt. Die Beklagte hatte den Mietvertrag schon vor längerer Zeit wirksam mit Wirkung auf Ende April 2026 gekündigt und ab Mai 2026 die neuen Räume bezogen. In den letzten Tagen des April 2026 waren bereits alle Möbel

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht) Sachverhalt – S. 7 von 14

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

aus den Räumlichkeiten entfernt worden. Am 6. Mai 2026 wurde die Änderung der Adresse ab 1. Mai 2026 auch beim Einwohnermeldeamt angemeldet.

Beweis: eidesstattliche Versicherung der Rosa Reimer (Anlage B₁); Kündigungserklärung der Beklagten gegenüber dem Vermieter Sigurd Silf (Anlage B₂); neuer Mietvertrag beginnend zum 1. Mai 2026 (Anlage B₃); Meldebescheinigung des Einwohnermeldeamts (Anlage B₄)

Einzuräumen ist, dass die Beklagte und ihre Mitbewohnerin Rosa Reimer vergessen hatten, die Namensschilder an der Klingel und dem Briefkasten der alten Adresse zu entfernen und das vorbereitete Hinweisschild bezüglich des Umzugs dort anzubringen.

Beweis: eidesstattliche Versicherung der Rosa Reimer (Anlage B₁)

Dies kann der Beklagten aber nicht zugerechnet werden, da Frau Reimer der – zu diesem Zeitpunkt beruflich extrem belasteten – Beklagten versprochen hatte, sich darum zu kümmern, es bloße Fahrlässigkeit von dieser war und Frau Reimer keine rechtsgeschäftliche oder gar gesetzliche Vertretungsmacht für die Beklagte hat.

Da die Räume offenkundig nicht unmittelbar weitervermietet worden waren, fiel der Einwurf von Post erst auf, als am 4. Juni 2026 Herr Mehmet Murat, der Vermieter und gleichzeitig Bewohner der Wohnung im ersten Stock des Hauses, bei der Beklagten anrief und mitteilte, dass er Posteingänge an deren ehemaligem Briefkasten bemerkt habe.

Beweis: eidesstattliche Versicherung der Beklagten (Anlage B₅)

Da die Beklagte die genannten Dokumente nicht sofort abholen konnte, aber die Dringlichkeit erahnte, bat sie Herrn Murat, diese zu öffnen und ihm eingescannt als pdf-Datei per E-Mail zuzusenden. Dies erledigte Herr Murat dann auch freundlicherweise noch am 4. Juni 2026.

Beweis: eidesstattliche Versicherung der Beklagten (Anlage B₅)

Erst am 8. Juni 2026 holte die Beklagte die Dokumente des Gerichts dann persönlich bei Herrn Murat ab.

Beweis: eidesstattliche Versicherung der Beklagten (Anlage B₅)

Die Klage ist auch unbegründet, denn der Klägerin steht die Maklerprovisionsforderung nicht zu.

Zutreffend ist, dass die Beklagte und die Klägerin vorübergehend Kontakt hatten, weil die Beklagte infolge einer Erbschaft Geld anlegen wollte und zu diesem Zweck – wie sie es dann tatsächlich tat – eine Immobilie als Kapitalanlage zur Vermietung erwerben wollte, um neben ihrem Angestellteneinkommen ein zweites Standbein für ihre Altersversorgung aufzubauen.

Allerdings schuldet sie der Klägerin dennoch keine Provision, denn eine solche hat sie dieser nicht versprochen. Sie hat keinen Maklervertrag mit der Klägerin geschlossen. Ihr Ziel war es vielmehr

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht) **Sachverhalt – S. 8 von 14**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

nur, sich an die Klägerin zu wenden, um von ihr Objekte gezeigt zu bekommen, die die Klägerin bereits in ihrem Bestand hatte, über die die Klägerin also bereits jeweils einen Maklervertrag mit dem jeweiligen Veräußerer geschlossen hatte.

Es gilt nämlich die gesetzliche Grundregel, dass nur der ursprüngliche Auftraggeber eines Maklers dessen Vertragspartner wird und bei Vorliegen der anderen Voraussetzungen damit auch nur dieser – und nicht die andere Partei des Kaufvertrags – provisionspflichtig ist. Verbreitete Unsitten der Praxis ändern – soweit sie nicht ohnehin gegen das Gesetz verstoßen – nichts an der grundsätzlichen Lage nach BGB. Die Klägerin hat also die falsche Partei verklagt.

In diesem Zusammenhang wird mit Entschiedenheit bestritten, dass die Beklagte vor der Besichtigung am 10. Juli 2025 eine Vereinbarung oder irgendein anderes Schriftstück unterschrieben hätte, in der sie eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises versprochen hätte. Die Beklagte hat überhaupt nichts unterschrieben, schon gar nicht in den Geschäftsräumen der Klägerin. Diese hat sie nie betreten, sondern sich mit der Klägerin unmittelbar am Objekt getroffen. Dort sollte sie nach der Besichtigung noch eine Unterschrift unter ein Dokument leisten, hat sich aber geweigert, diese zu leisten.

Bezeichnend ist, dass die Klägerin die angebliche Urkunde nicht mehr hat. Die Behauptung der Klägerin, sie habe das Schriftstück nach der Absage der Beklagten in der Annahme vernichtet, das Geschäft sei nicht zustande gekommen, ist auch völlig unglaubwürdig. Ohne eine solche Unterschrift kam aber gar kein Maklervertrag zustande. Solange nämlich nichts schriftlich fixiert ist, darf der Maklerkunde davon ausgehen, dass der Makler bereits einen Auftrag von der anderen Partei des potentiellen Kaufvertrags erhalten hat und daher ausschließlich dieser gegenüber provisionsberechtigt ist.

Richtig ist zwar, dass die Beklagte die Kontaktdaten des Verkäufers von der Klägerin erhielt. Die Beklagte hatte aber nach der ersten Besichtigung den Kontakt zur Klägerin abgebrochen, weil diese kaum eine Frage zu Details des Kaufobjekts hatte beantworten können, sondern stattdessen immer wieder die gleichen stereotypen nichtssagenden Werbephrasen herunterspulte.

Insoweit lief auch die von der Beklagten erklärte Absage eines weiteren Besichtigungstermins kurz nach der ersten Besichtigung anders ab als von der Klägerin dargestellt: Die Beklagte hat bei diesem Telefonat nicht angegeben, sie habe es sich anders überlegt und werde kein Kaufangebot abgeben. Vielmehr ging sie davon aus, selbst keinen provisionspflichtigen Maklervertrag geschlossen zu haben und daher frei entscheiden zu können, ob sie die wenig qualifizierten „Dienste“ der Klägerin weiter in Anspruch nimmt. Sie wollte sich die notwendigen Informationen lieber unmittelbar vom Verkäufer selbst einholen. Der Vortrag der Klägerin zu dieser Absage des weiteren Besichtigungstermins klingt, als habe die Beklagte die Klägerin durch Falschangaben hereinlegen wollen; davon kann aber keine Rede sein.

Hilfsweise sei klargestellt, dass ein etwaiger Anspruch der Klägerin durch den – dankenswerterweise bereits von der Klageschrift erwähnten – hilfsweise erklärten Widerruf der Beklagten vom 25. September 2025 erloschen wäre.

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 9 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Wenn überhaupt ein Maklervertrag zu Lasten der Beklagten zustande gekommen sein sollte, dann erfolgte dieser nämlich bereits mithilfe der ausgetauschten E-Mails. Daraus ergibt sich ein Widerrufsrecht. Über ein solches hat die Klägerin aber nicht belehrt.

Zusätzlich sei zur Begründung des Widerrufsrechts auf Folgendes verwiesen:

Wie ein kurzer Blick ins Internet schnell ergibt, bewirbt die Klägerin ständig und gewerbsmäßig Immobilien in mehreren Internetportalen.

Beweis (unter Verwahrung gegen die Beweislast): Ausdrucke von sieben Internetangeboten der Klägerin, ausgedruckt am selben Tag (Anlage B₆)

Wie der konkrete Fall zeigt, kommuniziert sie mit ihren möglichen Kunden regelmäßig per E-Mail und Telefon. Außerdem hat die Beklagte in Erfahrung gebracht, dass die Klägerin zudem Exposés per E-Mail oder per Post versendet und regelmäßig Besichtigungstermine mit E-Mail oder am Telefon vereinbart.

Daher ist die Forderung auf Maklerprovision als unbegründet abzuweisen.

Was die Forderung wegen der Beschädigung des Kfz angeht, ist darauf hinzuweisen, dass die Beklagte auf diese Forderung kürzlich durch Überweisung vom 15. Juni 2026 in Höhe von 700 € bereits geleistet hat. Diese ist also durch Erfüllung erloschen.

Roberto Sellin
Rechtsanwalt

Die Einspruchsschrift ging am Tag ihrer Datierung ordnungsgemäß im elektronischen Verfahren bei Gericht ein. Sie wurde der Klägervertreterin am 22. Juni 2026 zugestellt.

Die zuständige Einzelrichterin bestimmte Termin zur mündlichen Verhandlung für den 21. September 2026.

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 10 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Hilde Hengeler
Rechtsanwältin
Schillerstraße 10
(...) Potsdam

Potsdam, 3. Juli 2026

An das
Landgericht Potsdam
(...) Potsdam

- per beA -

In dem Rechtsstreit

Grieser gegen Blocher
Az.: 4 O 888/26

möchte ich erneut zum Verfahren Stellung nehmen.

Das Versäumnisurteil ist völlig zu Recht ergangen. Die Beklagte hätte die Namensschilder an der Klingel und am Briefkasten beseitigen müssen. Eine solche Nachlässigkeit, wie sie die Beklagtenseite in der Einspruchsschrift schildert, darf nicht zu Lasten des Prozessgegners gehen.

Aus dem gleichen Grund ist der Einspruch wegen Verfristung unzulässig.

Nicht zu bestreiten ist die inzwischen durch Überweisung vom 15. Juni 2026 erfolgte Teilzahlung von 700 € seitens der Beklagten.

Insoweit erkläre ich die Rücknahme der Klage in Höhe von 700 € bezüglich der Schadensersatzforderung; dies aus Kulanz inklusive der insoweit beantragten Zinsen.

Ich beantrage gleichzeitig, der Beklagten insoweit die Kosten gemäß § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO aufzuerlegen. Dies entspricht billigem Ermessen im Sinne dieser Regelung, da die Beklagte infolge der Nichtbezahlung in Verzug war.

Im Übrigen halte ich an meinen Anträgen fest und trage ergänzend vor:

Dass die Beklagte die Unterschrift unter die schriftliche Provisionsabrede bestreitet, ist ein Skandal. Sie möge sich an ihre prozessuale und strafrechtliche Wahrheitspflicht erinnern.

Letztlich ergibt sich aus den vorgetragenen Umständen aber zumindest auch ein konkludenter Vertragsschluss über eine Provisionspflicht der Beklagten gegenüber der Klägerin. Wer mit einem Makler in Kontakt tritt, muss im Erfolgsfall immer Provision zahlen. Im Gesetz ist seit einigen Jahren erfreulicherweise sogar klargestellt, dass provisionspflichtige Maklerverträge über Immobilien mit dem Verkäufer und dem Käufer gleichzeitig zustande kommen.

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht) Sachverhalt – S. 11 von 14

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

Dass die Klägerin eine schlechte Leistung erbracht hat, wird hiermit mit Entschiedenheit bestritten. Die Klägerin hat eine hochwertige Ausbildung bei einem Unternehmen für Anlageberatung durchlaufen und berät ihre Kunden immer optimal.

Klarzustellen ist nochmals, dass die Klägerin eine Provision gerade nicht allein von der Beklagten fordert. Dann würde die Provisionshöhe natürlich nicht nur 3 % betragen. Vielmehr hat die Klägerin selbstverständlich mit der Verkäuferseite ebenfalls einen Maklervertrag und eine Provisionspflicht in derselben Höhe vereinbart.

Beweis: Zeugnis des Verkäufers Victor Voglauer (Adresse wird im Bestreitensfalle nachgereicht); Maklervertragsurkunde mit Victor Voglauer (Kopie in Anlage)

Die Widerrufserklärung der Beklagten vom 25. September 2025 ist unwirksam. Es ist nicht erkennbar, woraus sich ein solches Widerrufsrecht ergeben soll, zumindest wäre seine Ausübung ein grober Rechtsmissbrauch.

Die Klägerin vertreibt die Immobilien auch gerade nicht ausschließlich über Internet oder E-Mail, sondern pflegt in vielen Fällen persönliche Kontakte, schon weil sie eine seriöse und präzise Beratung für wichtig hält. Dabei kommt es immer, spätestens nach der Kontaktaufnahme per E-Mail, Telefax oder Telefon, zu ausführlichen persönlichen Beratungsgesprächen.

Ein solches typisches Geschäftsverhalten stellt kein Fernabsatzsystem dar. Dieses Vorgehen lässt sich auch nicht ansatzweise mit Amazon & Co. vergleichen, deren Geschäftspraktiken als Maßstab für das Vorhandensein von Widerrufsrechten herangezogen werden müssen. Diese stellen eigene Internetplattformen zur Verfügung, wohingegen die Klägerin ihre Angebote nur auf der Website eines anderen Betreibers präsentiert. Überdies geht es bei dieser Internetplattform weder um einen Vertrieb von Waren noch um Dienstleistungen im Sinne der §§ 611 ff. BGB.

Weiterhin trägt die Beklagte selbst vor, dass sie die Vermietung der Immobilie beabsichtigt hatte und diese offenbar auch tatsächlich so nutzt. Aufgrund dieser Einnahmeerzielungsabsicht ist sie Unternehmerin im Sinne des BGB und nicht Verbraucherin.

Außerdem sind Grundstücksgeschäfte im Gesetz ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der Verbraucherschutzvorschriften ausgeklammert.

Schließlich wären auch bei unterstellter Unwirksamkeit des Maklervertrags infolge Widerrufs zahlreiche andere Anspruchsgrundlagen geeignet, die Klageforderung zu stützen. Dabei ist nur beispielhaft auf Wertersatz aus § 346 Abs. 2 BGB oder aus § 812 BGB zu verweisen. Die Leistung der Klägerin war mindestens genau so viel wert wie die vereinbarte Maklerprovision; andere Makler verlangen nämlich sogar höhere Prozentsätze.

Hilde Hengeler
Rechtsanwältin

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 12 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Die Zustellung dieses Schriftsatzes erfolgte am 7. Juli 2026.

Roberto Sellin
Rechtsanwalt
Moltkestraße 15
(...) Potsdam

Potsdam, 17. Juli 2026

An das
Landgericht Potsdam
(...) Potsdam

- per beA -

In dem Rechtsstreit

Grieser gegen Blocher

Az.: 4 O 888/26

nehme ich für die Beklagte noch einmal zum anhängigen Rechtsstreit Stellung.

Die Behauptung der Klägerin, sie habe mit dem Verkäufer der hier betroffenen Immobilie einen Maklervertrag und eine Provisionspflicht in Höhe von 3 % vereinbart, ist zwar offenbar zutreffend. Allerdings ändert dies nichts am Fehlen des geltend gemachten Anspruchs der Klägerin gegen die Beklagte. Mit dieser kam gerade kein Maklervertrag zustande.

Zumindest hätte die Beklagte einen solchen Vertrag wirksam widerrufen. Klarzustellen ist dabei noch: Die Absicht der Vermietung der Immobilie begründet keine Unternehmereigenschaft der Beklagten im Sinne des BGB. Sie war bei Vertragsschluss eindeutig Verbraucherin. Gesetzliche Fristen für den Widerruf liefen nicht, weil die Klägerin nicht über ein Widerrufsrecht belehrt hat.

Die angeblich existenten „zahlreichen anderen Anspruchsgrundlagen“, die die Klägerin für den Fall des Widerrufs behauptet, existieren nicht. Ansprüche auf Wertersatz aus § 346 Abs. 2 BGB oder aus § 812 BGB sind nicht einschlägig.

Es bleibt daher dabei: Die Klage ist unbegründet.

Roberto Sellin
Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung der 4. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam

Potsdam, den 21. September 2026

Az.: 4 O 888/26

Gegenwärtig: Richterin am Landgericht Jasmin Rafari als Einzelrichterin

Ein Urkundsbeamter der Geschäftsstelle wurde nicht hinzugezogen, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit

Grieser gegen Blocher

erschieden bei Aufruf der Sache:

die Klägerin mit Rechtsanwältin Hengeler

die Beklagte mit Rechtsanwalt Sellin.

Der Sach- und Streitstand wird zum Zwecke der gütlichen Einigung erörtert. Eine gütliche Einigung scheiterte.

Die Klägervertreterin erklärt, sie widerrufe hiermit ihre Teilrücknahmeerklärung aus dem Schriftsatz vom 3. Juli 2026 und erkläre stattdessen den Rechtsstreit in diesem Punkt in der Hauptsache in Höhe von 700 € sowie bezüglich der darauf entfallenden Zinsen für erledigt.

Die Klägervertreterin beantragt Verwerfung des Einspruchs als unzulässig, hilfsweise das Versäumnisurteil in Höhe von 15.000 € zuzüglich Zinsen aufrecht zu erhalten und im Übrigen die Erledigung der Klageforderung festzustellen.

Der Beklagtenvertreter beantragt, unter Aufhebung des Versäumnisurteils die Klage abzuweisen. Er widerspricht der Erledigungserklärung der Klägerseite. Seiner Ansicht nach könne sich die Klageforderung im Umfang der ursprünglichen Teilrücknahmeerklärung vom 3. Juli 2026 nicht mehr erledigen, da die Teilrücknahme wirksam sei.

Die Parteien verhandeln unter Bezugnahme auf ihr schriftsätzliches Vorbringen.

b.u.v.

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf (...), Sitzungssaal 33.

Jasmin Rafari
Richterin am Landgericht
als Einzelrichterin

Für die Richtigkeit der Übertragung
vom Tonträger
Maja Meier
Justizsekretärin als U.d.G.

Klausur Nr. 1313 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 14 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Entscheidung des Gerichts ist zu fertigen. Eine Streitwertfestsetzung ist erlassen.
2. Ladungen, Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung. Alle gesetzlich vorgeschriebenen richterlichen Hinweise wurden erteilt. Die Anwaltsschriftsätze wurden alle korrekt im elektronischen Verfahren nach § 130a ZPO übermittelt und gingen jeweils noch am selben Tag ihrer Datierung bei Gericht ein.
3. Wenn das Ergebnis der mündlichen Verhandlung nach Ansicht der Bearbeiterin / des Bearbeiters für die Entscheidung nicht ausreicht, ist zu unterstellen, dass trotz Wahrnehmung der richterlichen Aufklärungspflicht keine weitere Aufklärung zu erzielen war.
4. Soweit die Entscheidung keiner Begründung bedarf oder in den Gründen ein Eingehen auf alle angesprochenen Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfgutachten zu erörtern.
5. Es ist davon auszugehen, dass alle Anlagen den von den Parteien behaupteten Inhalt haben, soweit sich nicht ausdrücklich etwas anderes aus dem Sachverhalt ergibt.

Auf Umsatzsteuer ist nicht einzugehen.
6. Zugelassene Hilfsmittel:
 - a) Habersack, Deutsche Gesetze;
 - b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze der Bundesrepublik Deutschland;
 - c) Grüneberg, BGB;
 - d) Thomas/Putzo, ZPO.

Anhang:

Mai 2026							Juni 2026						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
				1	2	3	1	2	3	4	5	6	7
4	5	6	7	8	9	10	8	9	10	11	12	13	14
11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21
18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28
25	26	27	28	29	30	31	29	30					