

Onlinekurs Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 6 / Zivilrecht

(Anwaltsklausur Klageerhebung / Streitverkündung / BGB-AT)

Am 9. September 2025 erscheint Frau Kira Künzel aus Schumannstraße 34, (...) Wiesbaden in der Kanzlei von Rechtsanwältin Dr. Rita Recker, Friedensstraße 12, (...) Wiesbaden und erklärt Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, ich möchte Sie hiermit beauftragen, wenn möglich eine Forderung einzuklagen. Diese Forderung habe ich zusammen mit meinem Bruder Hans Hilpert von meiner am 2. September 2024 verstorbenen verwitweten Mutter Martina Hilpert geerbt.

Diese Erbfolge können Sie dem mitgebrachten Erbschein (Anlage 9) entnehmen.

Meine Mutter Martina Hilpert hatte einen Rechtsanwalt in einem Verfahren gegen eine von Frau Jaqueline Mack vertretene Firma namens Mack Real Estate GmbH beauftragt. Dabei ging es um das Honorar, das meiner Mutter als Maklerin zustand. Diese vermittelte nämlich einen Gewerberaummietvertrag im Auftrag von Frau Beatrix Blöm, die dabei erklärte, im Auftrag und mit Vollmacht für die Grundstückseigentümerin Mack Real Estate GmbH bzw. deren Geschäftsführerin Jaqueline Mack zu handeln. Zahlen wollten dann aber weder Frau Mack für die Mack Real Estate GmbH noch Frau Blöm.

Daraufhin beauftragte meine Mutter Herrn Rechtsanwalt Sandro Scheuert mit der gerichtlichen Durchsetzung ihrer Provision. Herr Scheuert klagte gegen die Eigentümerin Mack Real Estate GmbH. Leider wurde die Klage abgewiesen. Das Urteil wurde am 7. März 2022 zugestellt und ist laut Aktenvermerk des Rechtsanwalts mit Ablauf des 7. April 2022 rechtskräftig geworden. Die Akten habe ich Ihnen mitgebracht (Anlagen 1 bis 5).

Am 10. April 2022 hat meine Mutter noch ein Einschreiben an die Verwalterin Beatrix Blöm geschickt, in der sie von dieser unter Klageandrohung Zahlung der Maklerprovision forderte. Mehr habe ich in den Unterlagen meiner Mutter nicht gefunden. Wahrscheinlich hat die Verwalterin das einfach ausgesessen und ignoriert. Gezahlt hat sie jedenfalls nicht. Das habe ich anhand der Konten überprüft.

Danach hat meine Mutter nichts mehr unternommen. Weder hat sie ein Rechtsmittel eingelegt noch hat sie diese Frau Beatrix Blöm, die Verwalterin der Immobilie, die ja den Auftrag als angebliche Vertreterin erteilt hatte, verklagt. Sie wurde schwer krank und wollte nur noch das Leben genießen und sich einfach nicht mehr um solche Dinge kümmern.

Aber ich meine, dass da doch was zu machen sein müsste. Ist es nicht so, dass infolge der Klageabweisung jetzt zwangsläufig eine Klage gegen diese Verwalterin Beatrix Blöm erfolgsversprechend sein muss? Ich bitte Sie jedenfalls nun, dies zu prüfen bzw. entsprechende Schritte einzuleiten.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 2

Eine ganz fiese Geschichte ist dabei die Behauptung dieser Frau Blöm, sie habe eine mündliche Abrede mit meiner Mutter getroffen, dass es für ihre Tätigkeit zu keiner Provisionspflicht der Eigentümerin komme, sondern eine Provisionspflicht mit dem künftigen Mieter zu vereinbaren sei. So eine Lüge. Ich habe die Unterlagen meiner Mutter durchgesehen: Sie hat dort mehrfach notiert, dass das nicht stimme, obwohl es die Verwalterin und die Eigentümerin schon im Vorprozess behauptet hatten.

Angeblich soll das bei einem Gespräch vom 5. Februar 2021 so vereinbart worden sein. Aber das stimmt nicht: Eine solche Provisionspflichtverlagerung hat die Verwalterin zwar gefordert, aber meine Mutter hat von Anfang an gesagt, dass sie da nicht mitmache und ihre zwei Monatsmieten Provision von der Eigentümerin verlange, weil der Auftrag auch von ihr kommt. Die Geschäftslage für diese Immobilie sei zu schlecht, um bei Mietinteressenten deren eigene Provisionspflicht durchsetzen zu können. Daraufhin äußerte die Verwalterin, dass meine Mutter es aber zumindest versuchen solle, es zu Lasten des Mieters zu regeln, wenn sie erkenne, dass dieser die Räume unbedingt wolle und daher dazu bereit sei.

Diese Details weiß ich aus einem Gespräch mit Hanna Hess, der Sekretärin meiner Mutter. Diese war bei dem Gespräch mit im Raum und kann sich noch gut erinnern. Falls sie dies benötigen: Die Adresse von Hanna Hess ist Jahnstraße 4, (...) Wiesbaden.

Ich habe nun Frau Blöm selbst nochmal eine E-Mail mit der Aufforderung zur Stellungnahme bzw. Zahlung geschickt.

Daraufhin hat diese offenbar eine Anwältin beauftragt, die mir eine Antwort schrieb, die ich Ihnen neben den anderen Unterlagen mitgebracht habe (Anlage 10).

Ich hoffe, dass es ausreichend ist, wenn Sie den Auftrag von mir bekommen. Mein Bruder ist schon längere Zeit im Ausland und kümmert sich überhaupt nicht um die Angelegenheiten unserer Mutter, obwohl auch er Erbe geworden ist.

Der Einfachheit halber würde ich die Klage also am liebsten allein einreichen. Aber wenn es unvermeidbar ist, soll es daran nicht scheitern, dann würde ich seine Vollmacht sicher organisieren können, wenn der Fall nur als solcher erfolgversprechend erscheint. Denn den Geldbetrag, von dem ihm die Hälfte zusteht, würde er sich gewiss auch nicht entgehen lassen wollen.“

Die Mandantin übergibt einige Schriftstücke (dazu die Anlagen im Folgenden) und unterzeichnet eine umfassende Prozessvollmacht.

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 3

Anlage 1:

Sandro Scheuert
Rechtsanwalt
Ritterstraße 56
(...) Wiesbaden

Wiesbaden, 20. August 2021

An das
Amtsgericht Mainz
(...) Mainz

Klage

in Sachen

Martina Hilpert, Anne-Frank-Straße 12, (...) Wiesbaden

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: der Unterfertigte

gegen die

Mack Real Estate GmbH, vertreten durch die einzige Geschäftsführerin Jaqueline Mack, Spiegelstraße 28, (...) Mainz

- Beklagte -

Vorläufiger Streitwert: 4.400 €

Namens und im Auftrag der Klägerin erhebe ich hiermit Klage mit dem

Antrag:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Klägerin 4.400 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszins hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Begründung:

Die Parteien streiten um das Maklerhonorar für die Vermittlung eines Gewerberaum-mietvertrages.

Die Klägerin, die bereits im Jahr 2019 im Auftrag der Beklagten in zwei Fällen provisi-onspflichtige Maklertätigkeiten erbracht hatte, wurde von dieser, vertreten durch ihre Verwalterin Beatrix Blöm, mit Schreiben vom 1. Februar 2021 beauftragt, einen Mieter für bestimmte Gewerberäume zu finden. Dabei wurde eine Provision in Höhe von zwei Monatskaltmieten vereinbart.

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 4

Im Detail kam es wie folgt zum Vertragsschluss: (...)

Die Klägerin hat ihre Verpflichtungen aus dem Maklervertragsverhältnis ordnungsgemäß erfüllt. Infolge der umfassenden und hochkompetenten Tätigkeit der Klägerin schlossen die Beklagte und der Mieter Moritz Mäschl tatsächlich einen Vertrag mit einer Monatskaltmiete von 2.200 € über die konkreten Gewerberäume.

Sowohl die Beklagte als auch Frau Blöm weigern sich dennoch, die Maklerprovision zu zahlen. Da der Anspruch der Klägerin gegenüber der Beklagten aber eindeutig besteht, war Klage geboten.

Sandro Scheuert
Rechtsanwalt

Anlage 2:

Nikolaus Numik
Rechtsanwalt
Friedrichstraße 3
(...) Mainz

Mainz, 5. September 2021

An das
Amtsgericht Mainz
(...) Mainz

In Sachen
Hilpert gegen Mack Real Estate GmbH
Az. 2 C 564/21
(...)

Ich werde beantragen, die Klage abzuweisen.

Begründung:

Der Sachverhalt wurde von der Klägerin nur unvollständig vorgetragen.

Zutreffend ist, dass die Klägerin Räume, die der Beklagten gehören, zum Abschluss eines Vertrages über den Betrieb eines Gewerbes vermittelt hat. Die geforderte Provision von zwei Monatskaltmieten, also 4.400 €, kann sie für diese Tätigkeit trotzdem nicht fordern. Dem stehen gleich mehrere Gründe entgegen:

Zum einen hat die Klägerin mit der Verwalterin Beatrix Blöm vertragsinhaltlich gar keinen herkömmlichen Maklervertrag mit Provisionspflicht der Auftraggeberin / Eigentümerin vereinbart. Vielmehr haben die Parteien verabredet, dass die Provisionspflicht einzig auf Seiten des künftigen Mieters entstehen solle. (...)

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 5

Zum anderen hat die Beklagte bzw. deren Geschäftsleitung der Verwalterin Blöm auch überhaupt keine Vertretungsmacht für den Abschluss von Maklerverträgen mit Provisionspflicht zu Lasten der Beklagten erteilt. (...)

Die Klage ist daher abzuweisen.

Nikolaus Numik
Rechtsanwalt

Anlage 3:

Kopie einer ordnungsgemäßen Streitverkündungsschrift der Klägerin Martina Hilpert gegenüber Beatrix Blöm, Schillerstraße 4, (...) Wiesbaden im Verfahren Az. 2 C 564/21 vom 15. September 2021 mit Zustellungsvermerk vom 19. September 2021. Eine Mitteilung an die Beklagte (§ 73 ZPO) erfolgte ebenfalls.

Anlage 4:

Eine dem damaligen Klägervertreter zugestellte Ausfertigung eines Schriftsatzes der Rechtsanwältin Hildegund Heckl als Vertreterin von Beatrix Blöm vom 2. Oktober 2021 an das Amtsgericht Mainz: Diese erklärt hierin, dem Rechtsstreit Az. 2 C 564/21 auf Seiten der Beklagten, der Mack Real Estate GmbH, beizutreten.

Anlage 5

Urteil des Amtsgerichts Mainz im Verfahren Hilpert gegen die Mack Real Estate GmbH vom 2. März 2022 (Auszug):

Amtsgericht Mainz
Az. 2 C 564/21

Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit der

Martina Hilpert, Anne-Frank-Straße 12, (...) Wiesbaden

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Sandro Scheuert, Ritterstraße 56, (...) Wiesbaden

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 6

gegen

Mack Real Estate GmbH, vertreten durch die einzige Geschäftsführerin Jaqueline Mack, Spiegelstraße 28, (...) Mainz

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Nikolaus Numik, Friedrichstraße 3, (...) Mainz

Beatrix Blöm, Schillerstraße 4, (...) Wiesbaden

- Streithelferin der Beklagten -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Hildegund Heckl, Aufseßplatz 17, (...) Wiesbaden

hat das Amtsgericht Mainz durch die Richterin am Amtsgericht Treichel aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15. Februar 2022 für Recht erkannt:

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. (...)

Tatbestand:

Die Klägerin macht einen Anspruch wegen einer Maklerhaftung der Beklagten geltend.

Die Streithelferin war seit 2013 Verwalterin für mehrere Immobilien, die im Eigentum der Mack Real Estate GmbH, vertreten durch die einzige Geschäftsführerin Jaqueline Mack, standen. Die Klägerin ist eine auf Gewerbeimmobilien spezialisierte Maklerin.

Die Klägerin hatte bereits im Jahr 2019 im Auftrag der Beklagten in zwei Fällen provisionspflichtige Maklertätigkeiten erbracht, wobei die Streithelfern die Aufträge jeweils mit Einzelvollmacht für die Eigentümerin erteilt hatte.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2021 wandte sich die Streithelferin unter ausdrücklicher Berufung auf eine Bevollmächtigung seitens der Eigentümerin an die Klägerin mit der Bitte um Unterstützung bei der Vermietung von Büroflächen in dem Objekt (...). Dem Suchauftrag waren die für die Entfaltung der Maklertätigkeit nötigen Detailangaben über das Objekt angefügt.

Die Klägerin wiederum sandte der Streithelferin am 3. Februar 2021 eine E-Mail, in der sie versprach, ihr bestmögliches beizutragen. Am Ende des Textes verwies sie auf ihre Geschäftsbedingungen.

Die Klägerin entfaltete verschiedene Tätigkeiten, in deren Folge es am 15. März 2021 zur Vermietung durch die Beklagte an Herrn Moritz Mäschl kam. In dem Mietvertrag vereinbarten die Mietvertragsparteien eine monatliche Kaltmiete von 2.200 €.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 7

Die Klägerin behauptet, in der am 3. Februar 2021 an die Streithelferin gesandten E-Mail ihre Geschäftsbedingungen als pdf-Datei in Anlage beigefügt gehabt zu haben (Beweisangebot: Zeugnis der Hanna Hess). In diesen Geschäftsbedingungen sei klar gestellt, dass die Klägerin im Erfolgsfall von der Auftraggeberin / Immobilieneigentümerin vergütet wird und ihre Provision sich dann auf zwei Monatskaltmieten beläuft.

Die Klägerin vertritt die Rechtsansicht, (...). Zumindest aber müsse eine Rechts-scheinvollmacht der Streithelferin angenommen werden. Hierzu behauptet die Klä-gerin, (...)

Mit Schriftsatz vom 15. September 2021 hat die Klägerin Frau Beatrix Blöm den Streit verkündet. Durch Schriftsatz vom 2. Oktober 2021 ist die Streitverkündungsempfän-gerin dem Rechtsstreit beigetreten. Dies allerdings nicht auf Seiten der Streitverkün-derin und Klägerin, sondern auf Seiten der Beklagten.

Die Klägerin beantragt zuletzt,

die Beklagte zu verurteilen, 4.400 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins hieraus ab Rechtshängigkeit an sie zu zahlen.

Die Beklagte und die Streithelferin beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, sie sei im Jahr 2019 unzufrieden mit den Konditionen des Maklervertrags gewesen. Sie habe am 15. September 2019 diese Unzufriedenheit ge-gegenüber der Streithelferin geäußert und dazu erklärt, dass diese weitere Aufträge an Makler mit Provisionspflichten zu ihren Lasten nur nach ausdrücklicher Freigabe im Einzelfall erteilen dürfe. Eine solche Freigabe habe sie für den vorliegend in Streit ste-henden Auftrag aber nicht gegeben.

Die Klägerin bestreitet dies mit Nichtwissen. Zumindest habe sie – insoweit unstreitig – von einer solchen Beschränkung keine positive Kenntnis erlangt.

Die Beklagte behauptet weiterhin, dass die Streithelferin bei einem Gespräch vom 5. Februar 2021 mit der Klägerin eine mündliche Abrede getroffen habe, dass die Tä-tigkeit der Klägerin zu keiner Provisionspflicht der Eigentümerin, also der Beklagten, führe, sondern eine Provisionspflicht mit dem künftigen Mieter zu vereinbaren sei.

Hierzu trägt die Klägerin vor, dass keine solche Abrede getroffen worden sei, insbe-sondere nicht bei dem Gespräch vom 5. Februar 2021. Die Verwalterin habe zwar der-artiges gefordert, die Klägerin dies aber abgelehnt, u.a. weil es aufgrund der Ge-schäftslage bei Mietinteressenten zumindest derzeit nicht durchsetzen gewesen sei (Beweisangebot hierfür: Zeugnis der Hanna Hess).

Die Beklagte vertritt die Rechtsansicht, (...)

(...)

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 8

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die Schriftsätze der Parteien jeweils nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der Hauptverhandlung vom 15. Februar 2022.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet. Aufgrund der getroffenen Feststellungen ist davon auszugehen, dass es am Zustandekommen eines provisionspflichtigen Maklervertrages zwischen der Klägerin und der Beklagten fehlt.

(....)

Es ist zwar unstreitig, dass die Streithelferin der Klägerin einen Auftrag erteilt hat, nach Interessenten für das Mietobjekt, die Gewerberäume in (...) , zu suchen.

Zum einen blieb zwischen den Parteien aber streitig, ob die Abreden zwischen der Klägerin und der Streithelferin überhaupt inhaltlich auf einen „normalen“ Maklervertrag im Sinne des § 652 BGB zwischen der Klägerin und der Beklagten abzielten. Die Beklagte und die Streithelferin haben behauptet, dass die Klägerin zwar die Vermittlung der Vermietung der betreffenden Gewerbeimmobilie vornehmen sollte, dass der Klägerin dabei aber unmissverständlich erklärt worden sei, sie müsse die Konditionen so gestalten, dass letztlich nicht die Vermieterin, sondern der spätere Mieter die Maklerprovision zu tragen habe.

Dabei brauchte das angerufene Gericht diese Frage aber nicht zu klären, insbesondere auch nicht auf den von der Klägerin angebotenen Zeugenbeweis über die nach ihrer Auffassung gegebene Unrichtigkeit dieser Behauptung eingehen. (...) Die Klage war jedenfalls unabhängig von dieser Frage abzuweisen; diese Frage ist zumindest im vorliegenden Rechtsstreit unerheblich, weil es zumindest an der Vertretungsmacht der Streithelferin für den Abschluss eines Vertrages mit einem solchen Inhalt fehlte.

Da die Klägerin und die Beklagte in keinem unmittelbaren Kontakt standen, kommt ein Vertragsschluss gemäß § 164 Abs. 1 BGB nur in der Weise in Betracht, dass die Streithelferin einerseits im Namen der Eigentümerin auftrat und andererseits Vertretungsmacht hatte.

Unstreitig agierte die Streithelferin zwar ausdrücklich im Namen der Beklagten. Allerdings ist nach den Feststellungen des Gerichts davon auszugehen, dass die Streithelferin von der Beklagten bzw. deren Geschäftsführerin keine Vertretungsmacht erteilt bekommen hatte. Die Beklagte hatte die der Streithelferin zuvor ausdrücklich erteilte Vollmacht zum Abschluss auch von Maklerverträgen durch Schreiben vom 15. September 2019 wirksam widerrufen. (...)

Eine erneute Vollmachtserteilung zum Abschluss von Maklerverträgen mit Provisionspflicht der Beklagten ist aber nicht erfolgt. Dies ergab die Auslegung der von den Parteien übereinstimmend vorgetragenen Erklärungen. (...)

Daher kam es im Ergebnis darauf an, ob der Beklagten das Handeln der Streithelferin aufgrund einer Anscheins- oder Duldungsvollmacht zugerechnet werden kann. Auch

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 9

dies ist aber nicht der Fall. Es fehlt nämlich an einem der Beklagten auch tatsächlich zurechenbaren Rechtsschein einer Vertretungsmacht. (....)

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus

Treichel

Richterin am Amtsgericht

Anlage 6:

Ausdruck einer E-Mail der Martina Hilpert an die Verwalterin Beatrix Blöm vom 3. Februar 2021. Martina Hilpert bedankte sich für den erneuten Auftrag und versprach, ihr bestmögliches beizutragen. Am Ende des Textes verwies sie auf ihre Geschäftsbedingungen.

Der Ausdruck lässt erkennen, dass eine Anlage in Form einer pdf-Datei angefügt war. Diese Datei trägt den Namen „Geschäftsbedingungen Maklerbüro Martina Hilpert“.

Anlage 7:

Ausdruck der Geschäftsbedingungen des Maklerbüros Martina Hilpert in der Fassung vom Februar 2021.

In diesen Geschäftsbedingungen ist u.a. klargestellt, dass die Maklerin im Erfolgsfall von der Auftraggeberin vergütet wird und ihre Provision sich dann auf zwei Monatskaltmieten beläuft.

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 10

Anlage 8:

Ein als Einschreiben abgesandtes Schreiben der Martina Hilpert an die Verwalterin Beatrix Blöm vom 10. April 2022.

Frau Hilpert fordert Frau Blöm unter Klageandrohung zur Zahlung der Maklerprovision auf, da dieser Anspruch gegen Frau Blöm als der bei Vertragsschluss handelnden Person mit dem Urteil nun feststehe.

Auch ein von Frau Blöm unterzeichneter Rückschein ist in der Akte angeheftet. Er dokumentiert den Zugang des Einschreibens am 11. April 2022.

Anlage 9:

Erbschein des Amtsgerichts – Nachlassgericht – Wiesbaden vom 21. November 2024:

Dieser hat folgenden Wortlaut:

Es wird bezeugt, dass die am 2. September 2024 in Wiesbaden verstorbene Martina Hilpert, geboren am 13. Juni 1946, zuletzt wohnhaft in Anne-Frank-Straße 12, (...) Wiesbaden, von Frau Kira Künzel, geb. Hilpert, Schumannstraße 34, (...) Wiesbaden und Herrn Hans Hilpert, Keltenstraße 22, (...) Wiesbaden, aufgrund gesetzlicher Erbfolge je zur Hälfte beerbt worden ist.

Anlage 10:

Hildegund Heckl
Rechtsanwältin
Aufseßplatz 17
(...) Wiesbaden

Wiesbaden, den 2. September 2025

Frau Kira Künzel
Schumannstraße 34
(...) Wiesbaden

Sehr geehrte Frau Künzel,

hiermit zeige ich unter Vollmachtvorlage an, dass ich auch derzeit noch Frau Beatrix Blöm, (...) vertrete.

Unbeschadet einer Prüfung der Frage, ob Sie tatsächlich Erbin der Martina Hilpert sind, muss ich Ihre Forderung zurückweisen.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 6 / Sachverhalt Seite 11

Auch wenn offenbar Ihre Mutter Martina Hilpert nach Korrespondenz mit meiner Mandantin Frau Beatrix Blöm tatsächlich einen entsprechenden Mietvertrag über Gewerbeimmobilien vermittelt hat, so ist Ihre Forderung dennoch aus zumindest zwei Gründen völlig unberechtigt.

Zum einen war die Provisionsabrede so vereinbart, dass nicht der Auftraggeber die Provision zahlen sollte, sondern der künftige Mieter. Es wird Ihnen nicht gelingen, die Nichtexistenz dieser Abrede zu beweisen. Dies ist aus Ihrer Sicht aber erforderlich, da Sie als Anspruchstellerin die Darlegungs- und Beweislast für die anspruchsbegründenden Umstände haben.

Zum anderen hat meine Mandantin nicht nur eindeutig im Namen der Eigentümerin der Immobilie – der Mack Real Estate GmbH – gehandelt, sondern hatte zuvor auch Vertretungsmacht von deren Geschäftsführerin erteilt bekommen. Die Eigentümerin hat ihre bei Einsetzung meiner Mandantin als Verwalterin erteilte Vollmacht, auch Makler kostenpflichtig einzusetzen, zudem auch nie wirksam widerrufen. (.....)

Insoweit ist das Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden eindeutig falsch. Falsche Urteile entfalten aber unstreitig keine materielle Rechtskraft.

Diese gilt meiner Mandantin gegenüber zudem ohnehin nicht, weil sie nicht Partei des Rechtsstreits war. Da meine Mandantin als Streithelferin auf Seiten der damaligen Beklagten beigetreten war und nicht auf Seiten Ihrer Mutter als damaliger Klägerin, ergibt sich auch aus den Vorschriften der Nebenintervention keine Bindung an das unzutreffende Urteil.

Im Übrigen liegen die Vorgänge schon viel zu lang zurück, um jetzt noch eine Forderung rechtfertigen zu können.

Hildegund Heckl
Rechtsanwältin

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Angelegenheiten sind aus anwaltlicher Sicht nach Maßgabe der Mandantenaufträge zu begutachten. Zeitpunkt der Begutachtung ist der 9. September 2025.
2. Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens sind anzustellen. Das Gutachten braucht keine Sachverhaltsdarstellung zu enthalten.
3. Die geeigneten Anträge für eine Klageschrift sind zu entwerfen. Im Übrigen sind keine Entwürfe für Schriftsätze an das Gericht oder Begleitschreiben an die Mandantin zu fertigen.
4. Es ist zu allen durch die geschilderten Sachverhalte aufgeworfenen Rechtsproblemen – gegebenenfalls in einem Hilfgutachten – Stellung zu nehmen. Nicht zu prüfen sind Ansprüche wegen der Kosten des ersten Rechtsstreits sowie etwaige Forderungen gegen den bisherigen Rechtsanwalt.
5. Sollte eine weitere anwaltliche Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten werden, so ist zu unterstellen, dass die Mandantin keine weiteren Angaben machen kann, die über die bisher gemachten hinausgehen.
6. Sollte eine Frage für beweiserheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen.
7. Es ist davon auszugehen, dass die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten etc.) in Ordnung sind, soweit nicht ein Beteiligter ausdrücklich auf einen möglichen Fehler hinweist. Insbesondere kann davon ausgegangen werden, dass die Formalien von Streitverkündung und Beitritt als Streithelferin im Vorprozess beachtet wurden.
8. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass eine Maklerprovision in Höhe von zwei Monatsmieten nicht nur bei den früheren Tätigkeiten der Klägerin anfiel, sondern auch ortsüblich ist und eine einschlägige Taxe nicht existiert.