



**Niedersächsisches Justizministerium**  
**- Landesjustizprüfungsamt -**

**A 1 Klausur**  
**am 7. Juli 2023**

**A1-III/23 = RA 3 am 7. März 2025**

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **12** Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist vor Beginn auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen.

Der Aufgabentext ist zusammen mit der Bearbeitung abzugeben. Sein Inhalt unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

Der Sachverhalt ist zu Prüfungszwecken hergerichtet; er lässt keine Rückschlüsse auf ein tatsächliches Geschehen zu.

# Ramona-Marie Räddecke

*Ihre Rechtsanwaltskanzlei*



Goethestraße 44 - 30765 Hannover  
 raedecke@recht.de  
 Telefon: 0511/568567  
 Telefax: 0511/568765  
 Sternbank Hannover  
 IBAN: DE03 5701 0001 0088 3321 21  
 BIC: WEOH ADE3 HYY  
 USt-ID-Nr.: DE 889 776 554  
 07.07.2023

## Aktenvermerk/Neues Mandat

Markus Müller  
 Inhaber der Firma Happy House  
 Orangeriestraße 10  
 30789 Hannover

./.

Frau  
 Karola Kern  
 Burgdorfer Allee 15  
 30669 Hannover

Herr Markus Müller, welcher ein Maklerbüro betreibt, überreicht diverse Unterlagen und berichtet, dass er wegen zwei Angelegenheiten anwaltliche Hilfe benötigt:

### **1. Vorgehen gegen ein Versäumnisurteil**

Mir ist am 05.06.2023 eine Klage der Frau Kern nebst gerichtlicher Verfügung vom 02.06.2023 mit der Aufforderung zur Verteidigungsanzeige binnen zwei Wochen ab Zustellung und Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens zugestellt worden. Darauf habe ich nicht reagiert. Am 03.07.2023 ist mir das Versäumnisurteil (Az: 8 O 178/23) vom 21.06.2023 mit einer Verurteilung zur Zahlung von 9.000 € zugestellt worden.

Was meine Auftraggeberin, Frau Kern, bislang im Prozess gegen mich zur Abwicklung des Maklervertrages vorgetragen hat, ist größtenteils richtig.

Ich verstehe aber nicht, warum ich haften soll. Ich sehe keinen Fehler meiner Angestellten Frau Abel. Im Besichtigungstermin im Mai 2019 wies Frau Abel die interessierte Käuferin Frau Ernst (die in Begleitung ihres Lebensgefährten, Herrn Leonhard, erschien), ausdrücklich darauf hin, welche einzelnen Teile der Heizung ausgetauscht worden waren. Daraus ergibt sich, dass eben nur diese Teile erneuert worden waren. Das hat Frau Abel in ihrer Zeugenvernehmung vor dem LG Hannover auch so ausgesagt. Frau Abel kann sich, obwohl alles schon gut vier Jahre zurückliegt (ist eventuell Verjährung gegeben?), immer noch an das Gespräch mit Frau Ernst und Herrn Leonhard erinnern.

Frau Kern selbst hielt es dann vor der Beurkundung des Kaufvertrages offensichtlich nicht mehr für erforderlich, gegenüber Frau Ernst noch einmal etwas zur Heizung zu sagen und über den tatsächlichen Zustand der Heizung Auskunft zu geben.

Der Rechtsanwalt von Frau Kern verschweigt, dass es im Vorprozess vor dem LG Hannover (in welchem Frau Kern verklagt wurde) nicht nur um die fehlerhaften Angaben im Exposé ging. Frau Ernst, die Grundstückskäuferin, machte noch einen weiteren Mangel geltend, wofür sie einen Teilbetrag von 5.000 € einklagte. Im Bad, in der Küche und im Gäste-WC sollen alle Armaturen defekt gewesen sein. Auch wegen der defekten Armaturen wurde Frau Kern verurteilt, allerdings nur zur Zahlung von 2.000 €. Ihre Verurteilung im Übrigen über 8.000 € betraf die Heizung.

In der Berufungsinstanz vor dem OLG Celle (mir wurde der Streit verkündet, worauf ich nicht reagiert habe) wurde dann ein Vergleich geschlossen. Die Kosten für die defekten Armaturen flossen mit in den Vergleich ein, was das OLG Celle auch ausdrücklich protokollierte. Dass Frau Kern von den ursprünglich geforderten 15.000 € nur 4.000 € zahlen musste, zeigt, dass sie im Grunde gute Erfolgschancen hatte. Es kann nicht zu meinen Lasten gehen, dass sie überhaupt einen Vergleich schloss.

Prüfen Sie bitte, ob ich noch etwas gegen das Versäumnisurteil unternehmen und mich gegen die Klage verteidigen kann. Soweit dies Erfolgsaussichten hat, veranlassen Sie bitte das Erforderliche!

## **2. Maklerprovision**

Ich beanspruche eine Maklerprovision von Frau Kern. Dem liegt Folgendes zugrunde:

Im Dezember 2022 hatte ich im Auftrag von Frau Ilona Claus mit meinem Firmenprofil auf „[www.Immobiliensucher24.de](http://www.Immobiliensucher24.de)“ eine Annonce für die Vermietung einer Gewerbeimmobilie in Hannover in der Celler Straße 249 geschaltet. Ich habe einen Hinweis auf meine Provision aufgenommen.

Die Immobilie befindet sich in Bahnhofsnähe. Umliegend sind verschiedene Restaurants und Lebensmittelgeschäfte ansässig, die von Fleisch- und Fisch- bis zu vegetarischen und veganen Gerichten alles anbieten. Viele davon haben sich dort etabliert. In der Celler Straße 251 befindet sich seit mehreren Jahren ein Imbiss, der nur vegetarische Döner anbietet.

Als ich am 02.12.2022 den Anruf von Frau Kern bekam, hatte ich zwar Bedenken, immerhin hatte sie mir schon den Streit verkündet. Frau Kern zeigte aber großes Interesse an den Räumlichkeiten und ich wollte freilich eine Provision verdienen.

Ich schickte Frau Kern im Anschluss an das Telefonat das Exposé samt AGB und der Provisionsregelung und vereinbarte am selben Abend in einem weiteren Telefongespräch mit ihr noch einen Besichtigungstermin. Bevor sie am 28.02.2023 den Gewerberaummietvertrag unterschrieb, hatte ich erheblich auf die Vermieterin eingewirkt, da diese zu diesem Zeitpunkt einen anderen Interessenten bevorzugen wollte.

Die Kaltmiete belief sich auf netto 1.960,78 € im Monat, so dass ich einschließlich Mehrwertsteuer einen Provisionsanspruch von 7.000 € habe. Ich warf Frau Kern unmittelbar nach Abschluss des Gewerberaummietvertrages am 01.03.2023 meine Rechnung über die Provision in den Briefkasten. Weil Frau Kern im Anschluss hieran diese Provision nicht zahlte, forderte ich sie einen Monat nach Abschluss des Mietvertrags zur Zahlung bis zum 14.04.2023 auf. Stattdessen erhielt ich ein anwaltliches Schreiben vom 14.04.2023.

Insbesondere die Argumentation mit der Anfechtung ist für mich nicht nachvollziehbar, weil Frau Claus vor Abschluss des Vertrages keinen Anlass hatte zu erwähnen, dass zuvor eine Metzgerei das Ladenlokal gemietet hatte.

Auf Zinsansprüche verzichte ich.

Ist es möglich, dass ich meine Forderung in dem gegen mich anhängigen Rechtsstreit verfolge und dann alles zusammen erledigt wird?

*Rä.*

## Dr. Holger Rau Rechtsanwalt

---

Dr. Holger Rau – Nienburger Straße 3 – 30419 Hannover

Per beA  
Landgericht Hannover  
Volgersweg 65  
30175 Hannover

Nienburger Straße 3  
30419 Hannover  
dr.holger.rau@rechtsanwalt.de  
Telefon: 0511/47832300  
Telefax: 0511/47832307  
IBAN: DE40 4006 0560 0018 0328 88  
BIC: GENODEF1S09  
USt-ID-Nr.: DE 738 618 461  
**66/ZR/2023**                      01.06.2023

### Klage

der Frau Karola Kern, Burgdorfer Allee 15, 30669 Hannover,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Rau, Hannover,

gegen

Herrn Markus Müller, Inhaber der Firma Happy House, Orangeriestraße 10, 30789 Hannover,

Beklagter,

wegen: Schadensersatzes;  
vorläufiger Streitwert: 9.000 €.

**Namens und in Vollmacht der Klägerin werde ich beantragen,**

**den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 9.000 € zu zahlen.**

**Ich beantrage ferner,**

**den Beklagten durch Versäumnisurteil zu verurteilen, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.**

#### Begründung:

Die Klägerin war Eigentümerin des Hausgrundstücks „In den Gärten 1“ in 30321 Hannover. Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Der Beklagte betreibt ein Maklerbüro. Im Februar 2019 beauftragte die Klägerin den Beklagten mit der Vermittlung der Immobilie. Die Klägerin wollte möglichst keine Arbeit mit der Veräußerung haben und machte dem Beklagten daher keine Vorgaben für die Verhandlungen und die Verkaufsgespräche. Den Maklervertrag vom 06.02.2019 überreiche ich als

#### **Anlage K1.**

Beim Beklagten ist Frau Anne Abel angestellt. Diese stellte am 28.02.2019 das Online-Exposé,

#### **Anlage K2,**

auf der Plattform „[www.Immobiliensucher24.de](http://www.Immobiliensucher24.de)“ ein. Es enthielt den fehlerhaften Hinweis:

*„Die Heizungsanlage inkl. Warmwasseraufbereitung wurde 2018 komplett erneuert“.*

Diese Information hatte die Klägerin dem Beklagten zu keinem Zeitpunkt gegeben. Weil im Jahr 2018 nur einzelne Teile, nämlich der Brenner, das Druckausgleichsgefäß und der Temperaturfühler, erneuert worden waren, wies die Klägerin Frau Abel am 01.03.2019 auf den Fehler hin und forderte sie auf, die Angaben im Exposé umgehend zu berichtigen. Weil sich zu diesem Zeitpunkt bereits die Interessentin Frau Ernst gemeldet hatte, bat die Klägerin Frau Abel auch um Korrektur der Angaben gegenüber Frau Ernst. Frau Abel sicherte zu, das Exposé entsprechend zu ändern und die Angaben zu berichtigen. Letztlich vermittelte der Beklagte das Grundstück an Frau Ernst, die das Grundstück mit notariell beurkundetem Vertrag vom 15.08.2019 kaufte,

### **Anlage K3.**

Die Klägerin zahlte die vereinbarte Maklercourtage.

Mit anwaltlichem Brief vom 20.11.2019,

### **Anlage K4,**

verlangte Frau Ernst Nachbesserung. Sie machte u.a. geltend, dass die Heizungsanlage nicht, wie im Exposé beschrieben, erneuert, sondern nur teilweise überholt worden war, was bei einer Leckage des Warmwasserspeichers aufgefallen sei. Um technische Schwierigkeiten zu verhindern, sei der Austausch der gesamten Heizungsanlage erforderlich gewesen. Zu diesem Zeitpunkt nahm die Klägerin an, dass Frau Abel das Exposé korrigiert und Frau Ernst eine aktualisierte Fassung nicht beachtet hatte. Daher wies die Klägerin die Ansprüche zurück.

Später verklagte Frau Ernst die Klägerin vor dem LG Hannover auf Schadensersatz von 15.000 €. Das LG Hannover verurteilte die Klägerin zur Zahlung von Schadensersatz über 10.000 €, u.a. wegen der Abweichungen des tatsächlichen Zustandes zu den Angaben im Exposé, wobei dem Urteil eine Schadensschätzung durch das Gericht zugrunde lag. Das Urteil des LG Hannover vom 15.11.2022 – Geschäftsnummer: 2 O 14/20 – überreiche ich als

### **Anlage K5.**

Im Rahmen der Beweisaufnahme vor dem LG Hannover hatte Frau Abel ausgesagt, dass sie das Exposé geändert habe, sich aber nicht daran erinnern könne, diese aktualisierte Fassung auch Frau Ernst und deren Lebensgefährten Herrn Leonhard übergeben oder auf der Firmen-Homepage bzw. dem Immobilienportal hochgeladen zu haben. Auch der Zeuge Leonhard konnte sich hieran nicht erinnern. Das Protokoll der Sitzung des LG Hannover vom 25.10.2022 überreiche ich als

### **Anlage K6.**

Zu diesem Zeitpunkt erfuhr die Klägerin erstmals, dass das korrigierte Exposé nicht übergeben worden war. Zuvor gab es für die Klägerin keine Anhaltspunkte dafür, dass die Angaben entgegen der Zusage von Frau Abel tatsächlich nicht berichtet worden waren.

Gegen das Urteil des LG Hannover legte die Klägerin Berufung ein und verkündete dem Beklagten mit Schriftsatz vom 28.11.2022 den Streit,

#### **Anlage K7.**

Das OLG Celle wies darauf hin, dass nicht feststehe, ob Frau Abel die fehlerhafte Angabe ordnungsgemäß berichtet habe, allerdings Bedenken wegen der Anspruchshöhe bestehen. Es müsste ein Sachverständigengutachten zur Schadenshöhe eingeholt werden. Auf Anraten des Senats schloss die Klägerin – auch um weitere Kosten zu vermeiden – mit Frau Ernst einen Vergleich (Zahlung von 4.000 € zur Erledigung des Rechtsstreites). Das Terminprotokoll vom 03.03.2023, Geschäftsnummer: 8 U 149/22, überreiche ich als

#### **Anlage K8.**

Ein Austausch der gesamten Heizung hätte laut eines von der Klägerin eingeholten Privatgutachtens des Sachverständigen Schonski 7.000 € gekostet, so dass die Klägerin den Schaden durch den Vergleichsabschluss minimiert hat. Das Gutachten vom 15.02.2023 ist als

#### **Anlage K9**

beigefügt.

Unter Berücksichtigung der im Vergleich geregelten Kostenquote hat die Klägerin Gerichtskosten und außergerichtliche Kosten für beide Instanzen von insgesamt 5.000 € zahlen müssen.

Die mit der Klage geltend gemachten Ansprüche hat die Klägerin außergerichtlich mit anwaltlichem Brief vom 14.04.2023 unter Fristsetzung bis zum 05.05.2023 geltend gemacht,

#### **Anlage K10.**

Der Beklagte hat die Ansprüche mit Schreiben vom 05.05.2023 zurückgewiesen,

#### **Anlage K11.**

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz über 9.000 €.

Eine Korrektur fehlerhafter Angaben in einem Exposé kann nur in der Form erfolgen, in der die fehlerhaften Angaben gemacht wurden, wenigstens aber schriftlich. Hieran fehlt es. Hätte der Beklagte das Exposé hinreichend berichtet, wäre die Klägerin nicht von Frau Ernst in Anspruch genommen worden und hätte auch keinen Vergleich abschließen müssen.

Dr. Rau  
Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung des Landgerichts Hannover  
Geschäftsnummer: **2 O 14/20**

Hannover, den 25.10.2022

Gegenwärtig: Richterin am Landgericht Dr. Lang – als Einzelrichterin –

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit **Ernst J. Kern**

erschieden bei Aufruf:

1. die Klägerin persönlich mit Rechtsanwalt Schöne,
2. die Beklagte persönlich mit Rechtsanwalt Dr. Rau,
3. die Zeugen Abel und Leonhard.

Die Zeugen wurden zunächst dem Gesetz entsprechend belehrt. Sie verließen sodann den Sitzungssaal.

Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Erschienenen erörtert.

**Die Parteien traten sodann in die mündliche Verhandlung ein und stellten die Anträge wie (im frühen ersten Termin und) zu Protokoll vom 20.10.2020 (Bl. 97 d. A.).**

**Der Zeuge Leonhard wurde sodann in den Sitzungssaal gerufen, mit dem Beweisthema vertraut gemacht und wie folgt vernommen:**

**Zur Person:** „Ich heiße Mario Leonhard, bin 40 Jahre alt, wohne in Hannover und bin Diplom-Ingenieur. Ich bin mit den Parteien weder verwandt oder verschwägert. Ich bin aber der Lebensgefährte der Klägerin. Verlobt sind wir nicht.“

**Zur Sache:** „Wenn ich jetzt zur Heizung gefragt werde, so war es so, dass diese nach dem Exposé komplett erneuert gewesen sein sollte. Ich meine, dass da auch ein Jahr mit angegeben war, ich glaube das war 2018. Der Umstand, dass die Heizung erneuert gewesen sein soll, war für meine Lebensgefährtin damals wichtig und ausschlaggebend für den Kauf des Hauses. Später, als wir ein Leck der Heizungsanlage wahrnahmen und einen Techniker vor Ort hatten, stellte sich heraus, dass es nicht zutraf, dass die eingebauten Teile aus diesem Jahr waren. Die meisten Teile waren schon deutlich älter und überhaupt nicht mehr auf dem neuesten Stand. Das hatten wir damals aufgrund der Angaben im Exposé ganz anders angenommen. Wir mussten dann insgesamt eine neue Heizungsanlage einbauen, da der Techniker uns sagte, dass ein Austausch einzelner Teile immer zu Problemen führt, weil dann die Übersetzung der einzelnen Teile nicht stimmt.“

**Auf Nachfrage des Gerichts:** „Wir erhielten nur ein einziges Exposé, das, von dem ich gerade schon gesprochen habe. Ich kann mich nicht daran erinnern, dass wir danach noch weitere Unterlagen von Frau Abel oder Frau Kern erhalten hätten. Mit Frau Kern selbst hatten wir auch nicht so viel zu tun. Hauptansprechpartnerin war eigentlich immer Frau Abel.“

Auch kann ich mich nicht daran erinnern, dass wir vor Ort noch umfassend über die Heizungsanlage gesprochen hätten und Frau Abel uns irgendwelche neuen Informationen gegeben hätte.“

**Laut diktiert und genehmigt. Auf erneutes Vorspielen wurde allseits verzichtet.**



Der Zeuge wurde um 10:15 Uhr unvereidigt entlassen.

**Sodann wurde die Zeugin Abel in den Sitzungssaal gerufen, mit dem Beweisthema vertraut gemacht und wie folgt vernommen:**

**Zur Person:** „Ich heiße Anne Abel, bin 35 Jahre alt, Angestellte und mit den Parteien nicht verwandt und nicht verschwägert.“

**Zur Sache:** „Ich kann mich noch daran erinnern, dass ich mindestens zweimal mit Frau Ernst und ihrem Lebensgefährten vor Ort gewesen bin. Einmal gab es nur eine allgemeine Besichtigung, ein weiteres Mal haben wir dann eine ausführlichere Besichtigung gemacht. Da habe ich auch gesagt, dass der Brenner, das Druckausgleichsgefäß und der Temperaturregler ausgetauscht worden sind. Das hat Frau Ernst so zur Kenntnis genommen. Ich dachte, ich hätte damit hinreichend klargestellt, dass gerade nicht die ganze Heizung ausgetauscht worden ist. Das hatte Frau Kern mir extra vorher noch gesagt. Wenn ich nur sage, dass bestimmte Teile ausgetauscht worden sind, hätte Frau Ernst darauf schließen können, dass der Rest gerade nicht ausgetauscht worden ist.“

**Auf Nachfrage des Gerichts:** „Ich habe das Exposé direkt geändert, nachdem Frau Kern mich auf den Fehler hinwies. Ich kann mich aber leider nicht mehr daran erinnern, ob und wie ich das geänderte Exposé an Frau Ernst weitergeleitet habe. Eigentlich läuft das immer so: Ich ändere das Exposé, übersende die aktualisierte Version an bereits vorhandene Interessenten und lade die aktualisierte Fassung auf die Firmenhomepage und auf das Immobilienportal „[www.Immobiliensucher24.de](http://www.Immobiliensucher24.de)“ hoch. Für diesen Fall kann ich aber leider nicht mehr ganz nachvollziehen, ob das auch so geschehen ist. Ein geändertes Exposé ist nicht in meinen Unterlagen vorhanden und auch im System nicht auffindbar. Wir hatten zu der Zeit eine Umstellung des EDV-Systems, vielleicht ist es dort verloren gegangen, vielleicht habe ich damals vergessen, das Dokument zu speichern.“

**Laut diktiert und genehmigt. Auf erneutes Vorspielen wurde allseits verzichtet.**

Die Zeugin wurde um 11:00 Uhr unvereidigt entlassen.

**Die Sach- und Rechtslage wurde erneut erörtert. Die Prozessbevollmächtigten verhandelten mit den eingangs gestellten Anträgen streitig zur Sache und zum Ergebnis der Beweisaufnahme.**

**Beschlossen und verkündet:**

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf

**Dienstag, den 15.11.2022, 10:00 Uhr, Saal 123.**

*Lang*

Dr. Lang, Richterin am Landgericht

**Für die Richtigkeit der Übertragung vom Tonträger**

*Fries*

Fries, Justizbeschäftigter als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Öffentliche Sitzung des Oberlandesgerichts Celle

Celle, den 03.03.2023

Geschäftsnummer: **8 U 149/22**

Gegenwärtig: 1. Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht Otto – als Vorsitzende –,  
2. Richter am Oberlandesgericht Pleusch und  
3. Richterin am Oberlandesgericht Dr. Quermann – als beisitzende Richter –

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO.

## **In dem Rechtsstreit**

der Frau Emma Ernst

gegen

Frau Karola Kern

erschieden bei Aufruf:

1. die Klägerin und Berufungsbeklagte persönlich mit Rechtsanwalt Schöne,
2. die Beklagte und Berufungsklägerin persönlich mit Rechtsanwalt Dr. Rau.

Der Senat wies darauf hin, dass eine Haftung der Beklagten aufgrund der fehlerhaften und nicht korrigierten Angaben im Exposé und der defekten Armaturen in Betracht kommt. Für die Höhe des Schadens wäre – ggfs. unter Zurückverweisung an das LG Hannover – die Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich.

Der Senat schlug eine Abgeltungszahlung von 4.000 € vor, wobei sich dieser Betrag mit 3.200 € auf die fehlerhaften Angaben im Exposé und mit 800 € auf die defekten Armaturen bezieht.

Die Parteien schlossen sodann auf Vorschlag des Senats folgenden

### **Vergleich:**

1. Zur Abgeltung sämtlicher wechselseitiger Ansprüche der Parteien in diesem Rechtsstreit und im Zusammenhang mit dem notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 15.08.2019 zahlt die Beklagte an die Klägerin 4.000 €.
2. Die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs tragen die Klägerin zu 11/15 und die Beklagte zu 4/15.

**Laut diktiert, vorgespielt und genehmigt.**

*Otto*

Otto, Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht

**Für die Richtigkeit der Übertragung vom Tonträger**

*Scholten*

Scholten, Justizbeschäftigter als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

## Dr. Holger Rau Rechtsanwalt

---

Dr. Holger Rau – Nienburger Straße 3 – 30419 Hannover

Firma Happy House  
z.H. Herrn Markus Müller  
Orangeriestraße 10  
30789 Hannover

Nienburger Straße 3  
30419 Hannover  
dr.holger.rau@rechtsanwalt.de  
Telefon: 0511/47832300  
Telefax: 0511/47832307  
IBAN: DE40 4006 0560 0018 0328 88  
BIC: GENODEF1S09  
USt-ID-Nr.: DE 738 618 461  
**66/ZR/2023** 14.04.2023

### Kern gegen Happy House / Ihre Rechnung vom 01.03.2023

Sehr geehrter Herr Müller,

wie Ihnen bekannt ist, vertrete ich Frau Karola Kern, Burgdorfer Allee 15, 30669 Hannover.

Ihre Forderung auf Zahlung einer Maklerprovision weise ich mangels wirksamer Provisionsvereinbarung zurück. Unzureichend ist, dass Sie in Ihrer Annonce lediglich auf eine Provision hingewiesen haben. Meine Mandantin hat sich damit nicht einverstanden erklärt. Zudem haben Sie nachfolgend auch keine Textform verwendet. Ein Vergütungsanspruch besteht schon deshalb nicht.

Zudem hat meine Mandantin am 13.03.2023 gegenüber der Vermieterin, Frau Claus, wirksam die Anfechtung erklärt. Diese Anfechtung lässt auch Ihren Provisionsanspruch entfallen. Unsere Mandantin betreibt seit mehreren Jahren das vegane Café „Paradiesvogel“ in Hannover. Sie beabsichtigte, eine weitere Niederlassung zu eröffnen und mietete daher am 28.02.2023 die Immobilie in der Celler Straße 249 in Hannover an. Als sie am 03.03.2023 vor Ort war, um Malerarbeiten zu beaufsichtigen, sagte einer der Maler: „Da setzen wir das alte Schlachthaus nochmal richtig in Szene“. Als unsere Mandantin dies hinterfragte, erklärte ihr der Maler, dass bis August 2022 noch ein sehr bekannter Metzgerimbiss mit Schlachtbetrieb die Räume gemietet hatte. Eine kurze Internetrecherche bestätigte dies. Frau Claus hätte hierauf hinweisen müssen. Hätte meine Mandantin von dieser Vorgeschichte erfahren, hätte sie die Räume niemals angemietet. Das Ansehen des Cafés meiner Mandantin leidet bereits jetzt darunter. Nach alledem besteht kein Anspruch Ihrerseits gegen meine Mandantin.

Vielmehr stehen meiner Mandantin Schadensersatzansprüche aus einem Maklervertrag aus Februar 2019 gegen Sie zu. Im Prozess vor dem OLG Celle habe ich Ihnen den Streit verkündet, so dass Ihnen der Sachverhalt bekannt ist. Aufgrund Ihrer Pflichtverletzung besteht ein Schadensersatzanspruch gegen Sie über 9.000 € (4.000 € aus dem Vergleich mit Frau Ernst und 5.000 € anteilig von meiner Mandantin zu tragender Gerichts- und Anwaltskosten). Ich fordere Sie daher auf, an meine Mandantin **9.000 €** bis zum

**05.05.2023**

zu zahlen, anderenfalls empfehle ich meiner Mandantin eine Klage.

Mit freundlichen Grüßen

***Rau***

Dr. Rau  
Rechtsanwalt

## Ab sofort: Ladenlokal in belebtem Viertel von Hannover

- ideal für Gastronomiebetrieb -

### Hauptkriterien:

Objektart:	Gastronomiebetrieb
Kaltmiete netto:	1.960,78 € / monatlich
Nebenkosten netto:	300 € / monatlich
Gesamtfläche:	165 qm
Gastraumfläche:	130 qm
Nebenraumfläche:	35 qm
Verfügbar ab:	sofort
Adresse:	Celler Straße 249 30227 Hannover



### Lagekriterien:

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	2 min
Fußweg zum Hauptbahnhof:	15 min

### Provision:

Drei Monatskaltmieten (5.882,34 €) zzgl. 19 % MwSt. (7.000 €) für den Fall, dass aufgrund unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung ein Hauptvertrag zustande gekommen ist. Die Provision ist fällig bei Abschluss des Mietvertrages, zahlbar 14 Tage nach Rechnungsstellung.

### Objektbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Celler Straße in Hannover. Diese Straße liegt nicht weit vom Hauptbahnhof Hannover entfernt. Die U-Bahn ist in zwei Minuten zu Fuß zu erreichen. Die anliegenden Gebäude bieten eine attraktive Mischung aus Einzelhandel und Gastronomie. Die Gastronomiebetriebe sind geprägt durch eine bunte Vielfalt verschiedener Küchen aus aller Welt.

### Kontaktdaten:

Maklerbüro Markus Müller, Firma Happy House

Orangeriestraße 10, 30789 Hannover

Telefon: 0511 - 31 01 98

**Einstelldatum: 01.12.2022**

Bearbeitungsvermerk:

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu begutachten. Der Sachverhalt ist nicht zu schildern. Zeitpunkt der Begutachtung ist der **07.07.2023**.
2. Auf alle angesprochenen Rechtsfragen ist einzugehen, ggf. ergänzend/hilfsgutachterlich. Sollte eine Frage für beweisrelevant gehalten werden, ist die Beweislage zu prognostizieren.
3. Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens sind anzustellen. Ein erforderlicher Schriftsatz (eine Sachverhaltsdarstellung ist erlassen und durch Auslassungszeichen [...] kenntlich zu machen) oder ein Brief ist zu verfassen.
4. Vollmachten, Zustellungen (auch per beA) und andere Formalien sind in Ordnung.
5. Es ist davon auszugehen, dass
  - a. alle Berechnungen der Beteiligten rechnerisch richtig sind,
  - b. die vereinbarte Kostenquote den Erfolgsaussichten der Klage zum damaligen Zeitpunkt entsprach und für die Klägerin die kostengünstigste Möglichkeit zur Beendigung des Rechtsstreits war,
  - c. die Streitverkündung gegenüber dem Mandanten wirksam erfolgt ist,
  - d. für den Austausch der gesamten Heizungsanlage Kosten von mindestens 7.000 € erforderlich und angemessen gewesen wären.
6. Weitere Informationen konnten nicht erlangt werden. Soweit Unterlagen nicht abgedruckt sind, ist zu unterstellen, dass diese den angegebenen Inhalt haben. Wurden einzelne Passagen weggelassen, sind diese unbedeutend.
7. Kalender 2023 (Auszug)

<p>April 2023</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>Mo</th><th>Di</th><th>Mi</th><th>Do</th><th>Fr</th><th>Sa</th><th>So</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>13</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>14</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td></tr> <tr><td>15</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td></tr> <tr><td>16</td><td>17</td><td>18</td><td>19</td><td>20</td><td>21</td><td>22</td></tr> <tr><td>17</td><td>24</td><td>25</td><td>26</td><td>27</td><td>28</td><td>29</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>30</td></tr> </tbody> </table>	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	13					1	2	14	3	4	5	6	7	8	15	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	17	24	25	26	27	28	29							30	<p>Mai 2023</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>Mo</th><th>Di</th><th>Mi</th><th>Do</th><th>Fr</th><th>Sa</th><th>So</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>18</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>19</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td></tr> <tr><td>20</td><td>15</td><td>16</td><td>17</td><td>18</td><td>19</td><td>20</td></tr> <tr><td>21</td><td>22</td><td>23</td><td>24</td><td>25</td><td>26</td><td>27</td></tr> <tr><td>22</td><td>29</td><td>30</td><td>31</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	18	1	2	3	4	5	6	19	8	9	10	11	12	13	20	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	22	29	30	31				<p>Juni 2023</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>Mo</th><th>Di</th><th>Mi</th><th>Do</th><th>Fr</th><th>Sa</th><th>So</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>22</td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr> <tr><td>23</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td></tr> <tr><td>24</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td><td>16</td><td>17</td></tr> <tr><td>25</td><td>19</td><td>20</td><td>21</td><td>22</td><td>23</td><td>24</td></tr> <tr><td>26</td><td>26</td><td>27</td><td>28</td><td>29</td><td>30</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	22				1	2	3	23	5	6	7	8	9	10	24	12	13	14	15	16	17	25	19	20	21	22	23	24	26	26	27	28	29	30	
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So																																																																																																																																	
13					1	2																																																																																																																																	
14	3	4	5	6	7	8																																																																																																																																	
15	10	11	12	13	14	15																																																																																																																																	
16	17	18	19	20	21	22																																																																																																																																	
17	24	25	26	27	28	29																																																																																																																																	
						30																																																																																																																																	
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So																																																																																																																																	
18	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																	
19	8	9	10	11	12	13																																																																																																																																	
20	15	16	17	18	19	20																																																																																																																																	
21	22	23	24	25	26	27																																																																																																																																	
22	29	30	31																																																																																																																																				
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So																																																																																																																																	
22				1	2	3																																																																																																																																	
23	5	6	7	8	9	10																																																																																																																																	
24	12	13	14	15	16	17																																																																																																																																	
25	19	20	21	22	23	24																																																																																																																																	
26	26	27	28	29	30																																																																																																																																		
<p>Juli 2023</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>Mo</th><th>Di</th><th>Mi</th><th>Do</th><th>Fr</th><th>Sa</th><th>So</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>26</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>27</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td></tr> <tr><td>28</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td></tr> <tr><td>29</td><td>17</td><td>18</td><td>19</td><td>20</td><td>21</td><td>22</td></tr> <tr><td>30</td><td>24</td><td>25</td><td>26</td><td>27</td><td>28</td><td>29</td></tr> <tr><td>31</td><td>31</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	26					1	2	27	3	4	5	6	7	8	28	10	11	12	13	14	15	29	17	18	19	20	21	22	30	24	25	26	27	28	29	31	31						<p>August 2023</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>Mo</th><th>Di</th><th>Mi</th><th>Do</th><th>Fr</th><th>Sa</th><th>So</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>31</td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>32</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td></tr> <tr><td>33</td><td>14</td><td>15</td><td>16</td><td>17</td><td>18</td><td>19</td></tr> <tr><td>34</td><td>21</td><td>22</td><td>23</td><td>24</td><td>25</td><td>26</td></tr> <tr><td>35</td><td>28</td><td>29</td><td>30</td><td>31</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	31		1	2	3	4	5	32	7	8	9	10	11	12	33	14	15	16	17	18	19	34	21	22	23	24	25	26	35	28	29	30	31			<p>September 2023</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>Mo</th><th>Di</th><th>Mi</th><th>Do</th><th>Fr</th><th>Sa</th><th>So</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>35</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>36</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr> <tr><td>37</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td><td>16</td></tr> <tr><td>38</td><td>18</td><td>19</td><td>20</td><td>21</td><td>22</td><td>23</td></tr> <tr><td>39</td><td>25</td><td>26</td><td>27</td><td>28</td><td>29</td><td>30</td></tr> </tbody> </table>	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	35					1	2	36	4	5	6	7	8	9	37	11	12	13	14	15	16	38	18	19	20	21	22	23	39	25	26	27	28	29	30
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So																																																																																																																																	
26					1	2																																																																																																																																	
27	3	4	5	6	7	8																																																																																																																																	
28	10	11	12	13	14	15																																																																																																																																	
29	17	18	19	20	21	22																																																																																																																																	
30	24	25	26	27	28	29																																																																																																																																	
31	31																																																																																																																																						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So																																																																																																																																	
31		1	2	3	4	5																																																																																																																																	
32	7	8	9	10	11	12																																																																																																																																	
33	14	15	16	17	18	19																																																																																																																																	
34	21	22	23	24	25	26																																																																																																																																	
35	28	29	30	31																																																																																																																																			
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So																																																																																																																																	
35					1	2																																																																																																																																	
36	4	5	6	7	8	9																																																																																																																																	
37	11	12	13	14	15	16																																																																																																																																	
38	18	19	20	21	22	23																																																																																																																																	
39	25	26	27	28	29	30																																																																																																																																	

**Feiertage:** Karfreitag 07.04.2023, Ostermontag 10.04.2023, Tag der Arbeit 01.05.2023, Christi Himmelfahrt 18.05.2023, Pfingstmontag 29.05.2023