

Privatdozent Dr. Oliver Mörsdorf, Bonn/Leipzig, und Ref. jur. Jasmin Haslach, Maître en droit, München/Kempten*

„Ein schlechter Deal“

THEMATIK	Anfechtung der ausgeübten Innenvollmacht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	2 Stunden
HILFSMITTEL	BGB-Gesetzestext

■ SACHVERHALT

Kim J. (K) gehört ein Grundstück am wunderschönen Ammersee nahe München. Auf dieses Grundstück hat es der reiche amerikanische Geschäftsmann Donaldus (D) abgesehen, der im Land seiner Väter ein exklusives Golf-Ressort errichten will. Da er sich derzeit vermehrt um die Weltpolitik kümmern muss, bevollmächtigt er seinen Assistenten Rex (R), das Grundstück für ihn zum Preis von 1,4 Mio EUR zu erwerben. Hierbei geht D davon aus, dass das Grundstück über einen unverbaubaren Seeblick verfügt. R macht sich über diese Frage keine Gedanken. Kurze Zeit später wird der Kaufvertrag zum Preis von 1,4 Mio EUR über das Grundstück zwischen dem Eigentümer K und D, vertreten durch R, notariell beurkundet.

Der Kaufpreis übertrifft allerdings den mit 1 Mio. EUR zu veranschlagenden Marktwert des Grundstücks erheblich. Die Wertdiskrepanz ist allein darauf zurückzuführen, dass das Grundstück, anders als D geglaubt hatte, nicht über einen unverbaubaren Seeblick verfügt, sondern vielmehr direkt neben der Trasse der neu geplanten Schnellzugverbindung von München ins Allgäu gelegen ist. Als D hiervon Kenntnis erlangt, ist er sehr aufgebracht. Dem K, der noch am gleichen Tag telefonisch Zahlung des Kaufpreises verlangt, entgegnet D, dass er sich an den „schlechtesten Deal aller Zeiten“ nicht gebunden fühle. Hätte er, D, über die

* Der Verfasser *Mörsdorf* ist Privatdozent an der Universität Bonn und vertritt derzeit den Lehrstuhl für Bürgerliches Recht und Zivilprozessrecht an der Universität Leipzig. Die Verfasserin *Haslach* ist Partnerin bei HAIDER Rechtsanwälte und Referendarin am OLG-Bezirk München.

Lage des Grundstücks Bescheid gewusst, hätte er niemals R mit dem Kauf beauftragt und R hätte das Grundstück dann auch nicht für D gekauft.

K besteht auf Vertragserfüllung. Andernfalls verlange er Schadensersatz, weil ihm, was den Tatsachen entspricht, zwischenzeitlich ein weiterer Interessent, der Gashändler Vladimir (V) abgesprungen sei, der das Grundstück für 1,2 Mio EUR habe kaufen wollen.

Welche Ansprüche hat K gegen D und R?

Bearbeitungshinweise:

1. Der Fall ist nach deutschem Recht zu lösen.
2. Sollte sich die Unwirksamkeit des Vertrags aus einem Grund ergeben, sind auch andere Unwirksamkeitsgründe zu prüfen.
3. Ansprüche aus culpa in contrahendo sind nicht zu prüfen.