

Professor Dr. Claudius Petzold, New Taipei City*

„Mislungene Auseinandersetzung“

THEMATIK	Vermögens- und Eigentumsdelikte
SCHWIERIGKEITSGRAD	Schwer
BEARBEITUNGSZEIT	Vorbereitung: 60 Minuten; Vortrag: 10 Minuten
HILFSMITTEL	Meyer-Goßner/Schmitt, StPO; Lackner/Kühl, StGB; Schönfelder, Deutsche Gesetze

■ SACHVERHALT

Aktenauszug:

Rechtsanwälte Schwert&Partner
Postfach 2
00743 Jena

Gera, 13.10.2019

An die Kriminalpolizeiinspektion Gera
Amthorstraße 6
075545 Gera

Namens und im Auftrag des Herrn Albert Polten (Anlage: Vollmacht) stellen wir Strafanzeige gegen

Herrn Christian Polten, wohnhaft Theaterstraße 68, 07545 Gera

wegen versuchter Erpressung ua

Sachverhalt

Herr Albert und Herr Christian Polten sind Gesellschafter der 1996 gegründeten Polten-GbR. Herr Albert Polten ist geschäftsführender Mehrheitsgesellschafter (80 %) lt. notariellen Gesellschaftsvertrag vom 1.3.1996. Er hat bis 2001 alle Investitionen der Polten GbR getätigt und alle Einlagen geleistet. Ziel der Polten GbR war der Erwerb und die Vermietung von gewerblich nutzbaren Grundstücken sowie die legale Steuerminderung für die beteiligten Gesellschafter. Die 20 % Anteile wurden von ihm Herr Christian Polten ohne Gegenleistung überlassen. Im Gesellschaftervertrag ist geregelt, dass Arbeitsleistungen der Gesellschafter nicht vergütet werden. 2005 verließ Herr Albert Polten Deutschland nach Thailand. Ende 2013 verblieb nur noch ein Grundstück im Eigentum der GbR. Wegen fortschreitender Adipositas und Folgeerkrankungen ist sein Gesundheitszustand stark geschwächt, er ist weder geh- noch reisefähig. Er gab 2013 Herr Christian Polten eine unbegrenzte notarielle Generalvollmacht für den Verkauf der verbleibenden Grundstücke ohne weitere Diskussionen. Über die grundsätzliche Zulässigkeit der Einschaltung einer Maklerfirma waren sich beide einig. Das Grundstück in der Siemensstraße 5 in Gera ist der letzte verbleibende Vermögensgegenstand der GbR, mit dem Verkauf hat die GbR ihr Geschäftsziel erreicht. Christian Polter ist an der Maklerfirma seiner Frau als Immobilienberater beteiligt, er bezeichnet sich als sogen. Country Manager. Im Namen der GbR beauftragt er die Immobilienfirma der Frau mit dem Verkauf. Die Maklerfirma sollte nach § 5 eine Innenprovision (also mit dem Verkäufer, bezahlt aus der Kaufsumme) und eine Außenprovision (also zusätzlich vom Käufer zu zahlen) von jeweils 3,5 % verlangen. Die Vereinbarung enthält aber in § 11 die Vereinbarung, dass die gesamte Provision von 7 % aus der Kaufsumme zu zahlen ist, wenn der Käufer ein Gesamtangebot einschließlich der Maklergebühr abgibt. Am 13.1.2019 wurde das Grundstück an Herrn Klaus Oeters verkauft, entsprechend § 11 der Maklervereinbarung wurde die gesamte Maklerprovision in Höhe von 7 % des Kaufpreises aus der Kaufsumme bezahlt, also von der Verkäuferin, faktisch als doppelte Innenprovision. Er zog vom Kaufpreis seine Maklergebühr iHv 420.000 EUR ab, tilgte die Kreditverbindlichkeiten und überwies zunächst den Restkaufpreis von 1,2 Mio. EUR auf sein eigenes Konto, da zu diesem Zeitpunkt kein GbR-Konto mehr bestand.

Im Schreiben vom 10.4.2019 forderte Frau RA'in Graubich, die Herrn Christian Polten seit März 2018 vertritt, vom Geschädigten die Anerkennung der rechtlich nicht geschuldeten

* Der Autor ist Assistant Professor an der Fu Jen Catholic University New Taipei City; counsel, Lin & Associates, Taipei.

Maklergebühr. Für den Fall des Nichtzustandekommens des Vergleichs drohte sie eine Verzögerung des Rechtsstreits an. (Anlage 2) In einer E-Mail vom 16.4.2019 (Anlage 3) gestand der Beschuldigte ein, dass er Begünstigter der Maklergebühr ist. Er drohte eindeutig, dass der Geschädigte bis zum Tode auf sein Geld warten könne.

Das Zivilverfahren wegen der Rückforderung der Maklergebühr gegen Frau Dree-Polten und Herrn Christian Polten wird vor dem LG Gera unter dem Az. 3 O 1594/19 geführt. Dieses Verfahren wird von der Beschuldigten mit hohem Aufwand betrieben, sie wechselt ständig den Vortrag, beantragt Fristverlängerungen oder Terminverschiebungen. Ihre umfangreichen Ausführungen mehrfach über 30 Seiten und zahlreichen Wiederholungen blähen das Verfahren auf. Sie wiederholte jeweils auf verschlüsselte Weise, dass das Zivilverfahren sehr lange dauern werde.

Dr. Joachim Schwert
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht

Anlage 2:

Rechtsanwältin Graubich
Am Bärenweg 5
07545 Gera

Jena, 10.4.2019

An die
Rechtsanwälte Schwert&Partner
Postfach 2
00743 Jena

Polten GbR ./ Christian Polten ua
Az: 145/2019
Vergleichsvorschlag

Sehr geehrter Herr Kollege Schwert,

namens und im Auftrag unseres Mandanten wird in oben genannter Angelegenheit folgender Vergleich vorgeschlagen:

1. Von dem vom Käufer geleisteten Kaufpreis werden an Herrn Albert Polten 1,2 Mio. EUR als Restsumme geleistet.
2. Die Polten GbR und der Gesellschafter Albert Polten verzichten sowohl gegenüber Christian Polten als auch gegenüber der Firma ImmoB auf alle Einwendungen und Rückforderungen gegen die an die Firma ImmoB geleistete Maklerprovisionen. Die Maklergebühr wird als rechtmäßig anerkannt.
3. Damit gelten alle gegenseitigen Forderungen der Polten GbR gegenüber den Gesellschaftern, der Gesellschafter gegen die Polten GbR als auch der Gesellschafter untereinander erloschen.
4. Die Auseinandersetzung der Polten GbR gilt damit als beendet.

Wegen des anhaltenden Streites haben wir den Restkaufpreis beim AG Gera als Betrag der Polten GbR in Auflösung unter dem Az. 13 HL 2/19 hinterlegt und die Gesellschafter als gemeinschaftliche Eigentümer benannt. Damit wird immer die Zustimmung aller Gesellschafter für die Auszahlung erforderlich sein. Mit der Hinterlegung steht der Betrag keinem einzelnen Gesellschafter mehr zur Verfügung, sondern kann nur gemeinschaftlich herausverlangt bzw. durch Klage auf Zustimmung erlangt werden. Wir weisen darauf hin, dass eine Auseinandersetzung der GbR hohe Kosten verursachen und erst nach einem erheblichen Zeitablauf von mehreren Jahren beendet werden würde. Für diese Prozesse stehen der GbR, die bereits PKH beantragt hat, keinerlei Mittel zur Verfügung. Aus Sicht der Unterzeichnerin ist der leidige Streit um die Familienprovision unnötig. Eine Provision wäre auch angefallen, wenn eine andere Maklerfirma beauftragt worden wäre, wie es ja besprochen wurde. Die Unterzeichnerin kann hierin keinen Schaden für die GbR erkennen. Erschwerend kommt hinzu, dass das Finanzamt Jena mittlerweile verstärkt die Steuerschulden der Polten GbR eintreibt und bereits die Zwangsvollstreckung in das Privathaus des Mehrheitsgesellschafters unter Fristsetzung von drei Monaten angedroht hat.

Angesichts des Umstandes, dass die Auseinandersetzung für meinen Mandanten jedoch nicht unter Zeitdruck steht, kann diesseits ein langes Verfahren sehr gelassen abgewartet werden. Dennoch möchten wir diesen unter allen Umständen vermeiden.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

gez. RA'in Graubich
 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Anlage 3 (per E-Mail):

Von: Christian_polten_1956@gmail.com
 An: Albert_polten_1950@gmail.com

16.4.2019

Albert,

bringen wir doch den Streit zu Ende. Du hast alle Einlagen geleistet, also soll auch der Gewinn bei Dir bleiben. Ich habe mich aber sehr geärgert, dass ich so viel Arbeit für die GbR verbraucht habe. Kurz und knapp, die gesamte Maklergebühr bleibt bei der ImmoB. Immerhin habe ich für die GbR gearbeitet. ICH habe den gesamten Aufwand für die GbR und die Vermarktung des Grundstücks gehabt, dafür steht mir auch die Provision zu.

Es ist doch unfair, wenn jemand anderes als Dein Bruder gearbeitet hätte und dafür Geld bekommt. Das ist mein letztes Wort, sonst kannst Du bis zum Tod auf Dein Geld warten. Im Gegensatz zur Dir habe ich ausreichend finanziell Luft, die Sache noch eine Weile weiter zu führen – so wie es bisher lief. Mittlerweile ist mir das Finanzamt egal, weil es ja nicht mich verfolgt.

Christian Polten
 Country Manager Thüringen ImmoB Dipl.-Ingenieur

Der Beschuldigte erschien nicht zur Vernehmung, gab aber folgende schriftliche Erklärung ab:

An die Staatsanwaltschaft Gera
 Rudolf-Diener-Straße 1
 075545 Gera

In dem Verfahren 3650 Js 20123/17 nehme ich als Beschuldigter wie folgt Stellung:

Die Einleitung eines Ermittlungsverfahrens ist nicht richtig. Vergleichangebote sind üblich im Geschäftsverkehr. Sicher hat meine Rechtsanwältin im ersten Entwurf ein für mich sehr günstiges Angebot unterbreitet. Es wäre taktisch unsinnig gewesen, im ersten Angebot gleich vollständig nachzugeben. Dies hätte mein Bruder wissen können, er führt selber Geschäfte. Der Ton war freundlich, herauszulesen war im Schreiben meiner Anwältin schon, dass ich eine Einigung suche. Dass lange Verfahrensdauer bestehen kann, liegt in der Natur der Sache, auch dieser Hinweis ist Standardverfahren. Ich habe mich von Freunden in der Branche und von meiner Rechtsanwältin rechtlich beraten lassen und den Hinweis erhalten, dass alles mit der Maklergebühr in Ordnung sei, solange ich eben eine Maklerfirma einschalte, den Käufer über den familiären Hintergrund informiere. Es ist doch am Ende egal, ob es eine doppelte Innenprovision oder jeweils eine Innen- und Außenprovision ist, der Endbetrag bleibt gleich. Dass eine solche Maklergebühr angeblich bedenklich ist, war mir nicht bekannt. Ich bin hauptberuflich als Softwareingenieur tätig, meiner Frau helfe ich nur nebenbei, die Bezeichnung Manager ist halt Marketing, mehr nicht. Daher muss ich mich schon auf den Hinweis einer besonders erfahrenen Rechtsanwältin verlassen können. Es mag sein, dass ich in meiner E-Mail etwas hart gedroht habe, aber zu diesem Zeitpunkt wurde ich selbst schon von den Rechtsanwälten meines Bruders bedroht. Außerdem betonte ich ja, dass die Gebühr der ImmoB, nicht mir zusteht. Zu einem Vernehmungstermin werde ich nicht erscheinen.

Christian Polten

Von: ragraubich@kanzlei_graubich.com
An: Christian_polten_1956@gmail.com

22.7.2018

Sehr geehrter Herr Polten,

in der Anlage erhalten Sie den Entwurf einer Maklervereinbarung mit der ImmoB. Wie besprochen sollten nicht Sie Vertragspartner einer Maklervereinbarung, sondern die Firma Ihrer Frau sein. Es sollte auch gegenüber Ihrem Bruder so kommuniziert werden. Bitte weisen Sie einen potentiellen Verkäufer daraufhin, dass die ImmoB Ihrer Ehefrau gehört. Im übrigen verweise ich auf unser Beratungsgespräch zur Gestaltung der Gebühr.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwältin Graubich
Am Bärenweg 5
07545 Gera

Bearbeitervermerk: Treffen Sie eine Abschlusssentscheidung. Der Käufer und die Ehefrau Dree-Polten haben wegen der gegen sie laufenden Ermittlungsverfahren in derselben Sache eine Zeugenaussage verweigert. Soweit sie dennoch zur Aussage verpflichtet waren, haben sie sich darauf berufen, die Angelegenheit wegen der Vielzahl ihrer Geschäfte teils vergessen zu haben. Das Verfahren gegen Frau Rechtsanwältin Graubich wegen derselben Tathandlung wurde abgetrennt und später nach § 153 I StPO mit Zustimmung des Gerichts eingestellt. Die Firma ImmoB ist im Handelsregister eingetragen mit Frau Dree-Polten als Inhaberin, Zweigstellen bestehen nicht. In der Generalvollmacht ohne Einschränkungen seiner Befugnisse war Christian Polten ausdrücklich von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Eine Einsicht in die Konten ergab, dass die Maklergebühr auf das Firmenkonto der Frau Dree-Polten gezahlt wurde. Laut Auskunft ist in Thüringen eine Provision von 3,57 %, jeweils für Käufer und Verkäufer als Durchschnitt ortsüblich.