

## Übung im Bürgerlichen Recht für Anfänger – Hausarbeit

Marius Müller (M) arbeitet als erfolgreicher Immobilienmakler in Neuenheim. Am 15.8.2021 kommt Erwin Eber (E) zu ihm und bittet M, ihm bei dem Verkauf seines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Ziegelhausen (G1, Wert: 800.000 Euro) zu helfen. E teilt dem M mit, dass er gerade in Geldnöten stecke, weshalb er dem M leider keine Provision zahlen könne. M geht aufgrund der guten Lage des Grundstücks davon aus, dass er leicht einen Käufer findet, der ihm für die Vermittlung eine Provision zahlt und lässt sich daher auf den Vorschlag des E ein.

M hängt daraufhin eine Annonce für G1 in sein Schaufenster, auf die Kurt Krösus (K) am 1.9.2021 aufmerksam wird. K ist an dem Grundstück sehr interessiert, weshalb er mit M einen Besichtigungstermin vereinbaren möchte. M teilt dem K daraufhin mit, dass er von K eine Provision i.H.v. 8 % des Kaufpreises verlange, die fällig werde, sofern es zum Vertragsschluss kommt. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Heidelberger Immobilienmarkt denkt sich K, dass er die Gelegenheit nutzen muss und unterzeichnet den Maklervertrag. Am 22.10.2021 findet die Besichtigung von G1 statt.

E ist an dem besagten Tag, an dem auch über den Kaufpreis verhandelt werden soll, allerdings verhindert. An seiner statt schickt er seine Tochter Tanja Eber (T). Zuvor ruft er bei K an, dessen Handynummer der M ihm bereits hat zukommen lassen, und spricht diesem auf die Mailbox: „Lieber Herr Krösus, leider kann ich zu unserem vereinbarten Besichtigungstermin wegen dringender Termine nicht erscheinen. Ich schicke stattdessen meine Tochter. Hiermit erteile ich ihr Vollmacht zur Veräußerung meines Grundstücks.“ Sodann ruft E seine Tochter an: Keinesfalls solle sie das Grundstück für weniger als 750.000 Euro verkaufen. Kurz vor der Besichtigung hört der K seine Mailbox ab.

Da M am Tag der Besichtigung im Urlaub ist, nimmt dessen sorgfältig ausgewählte und immer ordnungsgemäß überwachte Angestellte Annette Albrecht (A) den Termin wahr. M bittet die A am Telefon, den Eingangsbereich des Hauses vor der Besichtigung noch feucht durchzuwischen, „damit das Haus einen guten Eindruck macht“. Als K zum Besichtigungstermin erscheint, ist der Boden noch nass, worauf A den K nicht hinweist. K rutscht auf dem Parkett aus und stürzt dabei so unglücklich, dass seine Designerbrille (Wert: 2.000 Euro) irreparabel zerstört wird. K ist deshalb zwar zunächst sehr zerknirscht, entschließt sich am Ende der Besichtigung gleichwohl zum Kauf des Hauses. Im Weggehen raunt er ihr zu: „Den Wert der Brille ziehe ich euch aber von eurer Provision ab.“

T trägt ihrem Vater noch immer nach, dass dieser ihr die Weltreise, die sie nach dem Abitur unternehmen wollte, nicht finanziert hat. Um sich an ihm zu rächen, bietet T im Namen ihres Vaters das Haus zum „Sonderpreis“ von 450.000 Euro an. K ist über den marktunüblich günstigen Kaufpreis sehr verwundert, da E in Heidelberg als „knallharter“ Geschäftsmann nicht für seine Großzügigkeit bekannt ist. Trotz seiner erheblichen Zweifel möchte sich K das äußerst gute Angebot nicht entgehen lassen, sodass K und E, welcher erneut durch T vertreten wird, am 17.11.2021 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag schließen.

Am 25.11.2021 erfährt E, dass das Haus für nur 450.000 Euro verkauft wurde. Erboast ruft E bei T an und teilt ihr mit, dass dies das letzte Mal gewesen sei, dass er sie mit der Erledigung seiner Angelegenheiten betraut habe. Sie solle sich darum kümmern, dass er wenigstens schnell an das Geld gelange. Sie könne froh sein, wenn er sie künftig nicht enterbe.

K ist dagegen sehr erfreut über das gute Geschäft. Am 5.2.2022 erfährt M zufällig, dass K sein Anwesen gerne noch um einen Pool ergänzen würde, wofür ihm jedoch der Platz im Garten

fehlt. An das Grundstück grenzen zwei geeignete Grundstücke (G2, G3). Beide befinden sich im Portfolio des M. G2 gehört der Ehefrau des M, Felicitas Fröhlich (F). Diese hat dem M in Aussicht gestellt, von dem Erlös im kommenden Jahr einen teuren Sportwagen für gemeinsame Ausflüge in die Pfalz zu erwerben. M, der sich danach schon lange sehnt, rät dem K daher zum Kauf von G2, ohne seine familiäre Beziehung zu F zu offenbaren. G2 eignet sich zugleich aufgrund der Bodenbeschaffenheit besser als G3 für die Zwecke des K.

Nach der Besichtigung von G2 am 28.11.2022 informiert K den M darüber, dass er großes Interesse an dem Grundstück habe. M teilt dem K mit, dass G2 zum Preis von 500.000 Euro zu haben sei. Zusätzlich werde für seine Vermittlungstätigkeit eine Provision i.H.v. 5 % des Kaufpreises fällig. K erklärt sich damit einverstanden, woraufhin F und K einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über G2 schließen.

Anfang März 2022 will M außerdem für Leander Lieb (L) den Abschluss eines Kaufvertrags über das Haus von Wanda Wagner (W) vermitteln. Nach Abschluss des Maklervertrags zwischen M und L findet am 25.3.2022 eine Hausbesichtigung statt, an der M, L, W sowie Bruno Bach (B), der ein Freund der W ist, teilnehmen. B ist Bauingenieur und soll W beim Verkauf unterstützen. Bei der Besichtigung fragt L im Beisein von M und B, ob innerhalb der nächsten fünf Jahre größere Sanierungsarbeiten an dem Haus zu erwarten seien. Der geistig abwesende B, der sich über den Zustand des Hauses keinen Eindruck verschafft hat, behauptet gegenüber L, dass das Haus eine „großartige Bausubstanz“ aufweise und „L sicher die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre“ seine Ruhe haben werde. W, die während des Gesprächs telefoniert, bekommt von der Aussage des B nichts mit. Im Vertrauen auf die Einschätzung des B schließen L und W daraufhin auf einen Kaufvertrag über das Haus zu einem Preis von 600.000 Euro. Der Kaufvertrag wird sodann notariell beurkundet. Die Maklerprovision i.H.v. 5 % zahlt L am 1.5.2022 in bar an M. Als L das Haus im Juni bezieht, muss er zu seinem Entsetzen feststellen, dass das Treppenhaus mit Holzwürmern befallen ist und sich die Kosten für eine Sanierung auf mehr als 50.000 Euro belaufen würden. Dies war für L bei der Besichtigung nicht erkennbar gewesen. L teilt der W daraufhin mit, dass er von dem Kaufvertrag nichts mehr wissen wolle.

### **Welche Ansprüche hat M gegen K? Welche Ansprüche hat L gegen M?**

#### **Abwandlung**

K ist mit seinen Erwerbungen sehr zufrieden. Da er für die Wintermonate gerne eine Sauna hätte, für die auf seinen engen Grundstücken ebenfalls kein Platz mehr ist, möchte er sein Anwesen um noch ein weiteres Grundstück vergrößern. Ins Auge gefasst hat er hierfür das Nachbargrundstück des Norbert Nase (N), das mit einem kleinen Haus bebaut ist (Wert: 350.000 Euro). N hatte bereits mit M eine Maklervereinbarung geschlossen. Hierfür hatte M seine Mustervereinbarung verwendet. In dieser Vereinbarung heißt es anderem:

#### § 10 Aufwendungsersatz

Kommt es während der Dauer dieses Vertrages nicht zu einem wirksamen Kaufvertragsabschluss, so erhält der Makler vom Auftraggeber lediglich einen Aufwendungsersatz in Höhe von 0,6 % der Preisvorstellung.

N erfährt, dass K das Häuschen abreißen lassen will und erklärt sich deshalb nicht mit dem Vertrag einverstanden. Zu einem späteren Verkauf des Grundstücks kommt es daher nicht.

### **Welche Ansprüche hat M gegen N?**

**Bearbeitervermerk:** Die §§ 434 bis 479 BGB sowie die §§ 656a bis 656d BGB sind nicht zu prüfen. Auf alle Ansprüche ist, ggf. hilfsgutachterlich, einzugehen.

**Formalia:** Die Hausarbeit besteht aus Deckblatt, Inhaltsverzeichnis, Literaturverzeichnis und dem Rechtsgutachten (einschließlich Fußnoten). Der Umfang des Gutachtens darf 25 Seiten nicht überschreiten. Es gelten folgende Formatierungsvorgaben: Schriftart: Arial, Schriftgröße: 11, Zeilenabstand: 1.5, Rand: oben und unten jeweils: 2 cm, links: 2 cm, rechts: 6 cm. Für die Fußnoten gilt: Schriftart: Arial, Schriftgröße: 9, Zeilenabstand: 1.0. Endnoten oder das mehrspaltige Formatieren der Fußnoten sind nicht zulässig. Abkürzungen und Zitierweise müssen den wissenschaftlichen Standards entsprechen. Der Verstoß gegen die formalen Vorschriften der Hausarbeit kann mit deutlichem Punktabzug bewertet werden.

Die Hausarbeit ist eigenständig anzufertigen, auf der letzten Seite zu unterschreiben und mit der Versicherungserklärung gem. § 4 Abs. 4 Zwischenprüfungsordnung zu versehen. Auskünfte zum Inhalt der Hausarbeit werden während der Bearbeitungszeit vom Lehrstuhl nicht erteilt.

Endnoten oder das mehrspaltige Formatieren der Fußnoten sind nicht zulässig. Abweichungen können zu Punktabzug bis hin zum Nichtbestehen führen.

**Abgabe:** Die Abgabe der Hausarbeit in ausgedruckter Form erfolgt **zwischen Dienstag, den 11.10.2022 und Montag, den 17.10.2022, 9:00-13:00 Uhr** am Lehrstuhl (Institut für Bürgerliches Recht, Arbeitsrecht und Insolvenzrecht, Herr Prof. Dr. Markus Stoffels, Friedrich-Ebert-Anlage 6-10, 69117 Heidelberg). Spätere Abgaben werden nicht angenommen. Für frühere Abgaben wird der Postweg empfohlen, da der Lehrstuhl in den Wochen vor dem 11.10.2022 urlaubsbedingt nur sporadisch besetzt sein wird. Sollte die Hausarbeit per Post zugesandt werden, gilt das Datum des Poststempels, spätestens vom **17.10.2022**.

Die in ausgedruckter Form abgegebene Hausarbeit muss am Ende folgende unterschriebene Erklärung enthalten:

„Hiermit versichere ich, dass die abgegebene Schriftfassung der hochgeladenen elektronischen Version entspricht“.

**Plagiatskontrolle:** Zur Plagiatsüberprüfung ist die Hausarbeit als **Datei** in einem der gängigen Dateiformate (Word, OpenOffice, pdf) bis zum **17.10.2022, 13:00 Uhr** unter folgendem [Link](#) hochzuladen. Dieses Dokument darf ausschließlich das Gutachten enthalten (also nicht Deckblatt, Sachverhalt, Gliederung, Literaturverzeichnis und Erklärungen etc.). Änderungen der hochgeladenen Arbeit sind nicht mehr möglich. Unter mehreren hochgeladenen Arbeiten wird nur die zuerst hochgeladene Arbeit berücksichtigt.

Zum Hochladen Ihrer Hausarbeit gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

1. Rufen Sie die oben genannte Seite auf.
2. Tragen Sie auf der Seite Ihren Vor- und Nachnamen sowie Ihre E-Mailadresse ein.
3. Laden Sie sodann Ihre Hausarbeit (nur das Gutachten, nicht Deckblatt, Inhaltsverzeichnis, Literaturverzeichnis etc.) hoch. Die Datei ist nach folgendem Muster zu benennen: „Vorname\_Nachname\_Matrikelnummer\_HausarbeitZRWS2223Stoffels“.
4. Stimmen Sie dann den Nutzungsbedingungen von Turnitin Similarity zu und versenden Sie das Dokument.
5. Per Mail erhalten Sie eine Bestätigung über das erfolgreiche Hochladen des Dokuments.

Arbeiten, die nicht fristgerecht und korrekt abgegeben und hochgeladen wurden, werden nicht bewertet.

Der Link wird auch noch einmal auf der Lehrstuhlhomepage veröffentlicht.

**Elektronische Anmeldung zur Übung:** Bereits im Zuge der Abgabe der Hausarbeit müssen Sie sich zur Übung anmelden. Bitte benutzen Sie hierfür die Belegfunktion (nicht die „Prüfungsanmeldefunktion“) des Online-Vorlesungsverzeichnisses „LSF“. Dies gilt auch für Studierende, die nur die Hausarbeit nachschreiben wollen, bei Bestehen also die Übung des Vorsemesters bestanden haben. Die Nutzung der Belegfunktion ist die Voraussetzung der Notenverbuchung.