

Übung im Bürgerlichen Recht für Anfänger

Hausarbeit

Sachverhalt:

V will eine Eigentumswohnung erwerben und vermieten. Er wendet sich hierfür an die Investment-Agentur des A, deren Geschäftstätigkeit in voller Übereinstimmung mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz erfolgt. A soll sich sowohl um den Erwerb einer passenden Immobilie als auch um deren Finanzierung, Vermietung und Verwaltung kümmern. V erteilt A zu diesem Zweck einen notariell beurkundeten „Immo-Invest-Auftrag“, in dem er sich verpflichtet, eine von A noch auszusuchende Zweizimmerwohnung in F. zu erwerben, die im Hinblick auf Größe, Ausstattung und Ertrag vordefinierten Anforderungen genügen muss. In derselben Urkunde wird A auch Vollmacht für alle mit dem Erwerb, der Finanzierung, der Vermietung und Verwaltung zusammenhängenden Rechtsgeschäfte erteilt. Nicht in die Urkunde aufgenommen werden die Bedingungen der Verwaltungstätigkeit der A, insbesondere Gebühren und die genaue Aufgabenbeschreibung, zu der u.a. auch die Auswahl des Mieters, die inhaltliche Ausgestaltung der Mietverträge sowie die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis gehört. All dies wird lediglich schriftlich festgehalten.

Nachdem A ein passendes Objekt für V gefunden hat und auch bereits ein notarieller Kaufvertrag im Namen des V abgeschlossen ist, sucht A einen Mieter für die Wohnung. Auf ein Inserat vom 15.9.2018 meldet sich M, der die Wohnung ab 15.12.2018 mieten will. Bei der Besichtigung gibt er auf eine entsprechende Nachfrage des A wahrheitswidrig an, soeben eine gute und sichere Stelle als Associate in der Großkanzlei X angetreten zu haben. Tatsächlich hatte M allerdings gerade erst sein Assessorexamen - mit gutem Erfolg - hinter sich gebracht und noch keine konkrete Stelle in Aussicht.

A schließt namens des V mit M einen unbefristeten Mietvertrag über die Wohnung ab 15.12.2018 für 1.200,- EUR monatlich. Auf Wunsch des M legt er ihm dabei eine Fotokopie der notariellen Vollmacht vor. Nach Abschluss des Vertrags kündigt M sein WG-Zimmer, für das er 350,- EUR Monatsmiete zahlt, wirksam zum 15.12.2018 und schickt V ein kleines Kärtchen, auf dem er seiner Freude über den Vertragsabschluss Ausdruck verleiht und sich ein gutes Verhältnis mit ihm wünscht.

Anfang November erfährt V zufällig, dass M gegenüber A nicht die Wahrheit gesagt haben kann, weil er noch immer an mehreren Bewerbungsverfahren verschiedener Großkanzleien teilnimmt. Als ihn Mitte November ein alter Studienfreund bittet, ihm bei der Suche nach einer Wohnung für seine Tochter behilflich zu sein, die ab Januar 2019 in F. arbeiten werde, lässt V dem M durch A mit einem am Freitag, den 30.11.2018 auf die Post gegebenen Schreiben mitteilen, dass er den Mietvertrag wegen der Falschangaben gegenüber A für hinfällig halte. Jedenfalls aber könne er sich als fristlos gekündigt betrachten. Zu der geplanten Schlüsselübergabe am 15. Dezember werde es deshalb nicht kommen.

M, der diesen Brief mit der Post am Dienstag, den 4.12.2018 erhält, wendet sich umgehend an V. Er teilt ihm unter Beifügung einer beglaubigten Abschrift seines Anstellungsvertrags mit, dass er seit 3.12.2018 tatsächlich bei der Großkanzlei X tätig sei und auf Erfüllung des Mietvertrags bestehe. V weigert sich gleichwohl, M die Wohnung zu überlassen. Dieser sucht deshalb händeringend nach einer - auch preislich - vergleichbaren Zweizimmerwohnung in F., wird allerdings erst zum 15.3.2019 fündig. Zu seinem Glück dürfte er bis dahin immerhin noch zum alten Preis in seinem WG-Zimmer bleiben.

Aufgabe 1: Prüfen Sie, ob M von V die Überlassung der Wohnung ab 15.12.2018 verlangen kann.

Aufgabe 2: Prüfen Sie, ob und ggf. in welcher Höhe M von V für die Zeit zwischen 15.12.2018 und 15.3.2019 Schadensersatz verlangen könnte, sofern man unterstellt, dass V ihm die Wohnung überlassen muss.

Hinweis: Alle aufgeworfenen Rechtsfragen sind ggf. hilfsgutachtlich zu prüfen.

Umfang: **Maximal 25 Seiten** (einseitig bedruckt, ohne Deckblatt, Inhaltsverzeichnis und Literaturverzeichnis) bei folgenden **Formatvorgaben:**

- **Schrift:** Segoe UI 11 Punkt (Fußnoten: 10 Punkt), diese Schrift für Mac kann man z.B. hier beziehen: <https://www.fontsmarket.com/font-details/segoe-ui> Sollte das nicht funktionieren, kann auf die Schrift "Georgia" ausgewichen werden, wobei dann gilt: Text: 12 Pkt.; Fußnoten: 10 Pkt.
- **Zeilenabstand:** 1,5 (Fußnoten: 1,0),
- **Rand:** oben und unten 2,5 cm, links 7 cm, rechts 1 cm.

Beachte: Neben Deckblatt, Inhaltsverzeichnis, Literaturverzeichnis und dem Rechtsgutachten ist eine **eigenhändig unterzeichnete Erklärung** anzufügen, dass die Hausarbeit selbstständig und ohne andere als die angegebenen Hilfsmittel angefertigt wurde und dass die abgegebene Schriftfassung der hochgeladenen elektronischen Version entspricht.

Abgabe: **Bis spätestens Montag, 14. Oktober 2019 14:00 Uhr (st.) - Ausschlussfrist! - am**

Lehrstuhl Prof. Lobinger,
Gebäude des Juristischen Seminars,
Friedrich-Ebert-Anlage 6 - 10,
69117 Heidelberg
Raum 120.

Bei postalischer Einreichung **Poststempel bis spätestens 13. Oktober 2019.**

Wichtig: Die Hausarbeit ist **textidentisch** als **elektronische Fassung** (word, pdf, open office) einzureichen. Die Datei ist dazu **bis Montag, den 14.10.2019, 14:00 Uhr (st.)**, über das Internetportal https://www1.ephorus.com/students/handin_de zu übermitteln. Der Code lautet: ZRWS19LOB (s. Merkblatt zur Handhabung von Ephorus).

Allgemeiner Hinweis:

Die Teilnahme an der Anfängerübung setzt die Anmeldung innerhalb der ersten zwei Wochen der Vorlesungszeit voraus. Die Anmeldung erfolgt über die Belegfunktion des Online-Vorlesungsverzeichnisses "LSF". Wer bereits an einer Anfängerübung erfolgreich teilgenommen hat, ist von einer nochmaligen Teilnahme an der betreffenden Übung ausgeschlossen.