



9. Februar 2015

## Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene SS 2015

### 1. Ferienhausarbeit

**Sachverhalt:** Mausbäuchls Mühle im Moseltal oder Die kalte steife Hand

Dem Junggesellen und Privatier Mausbäuchl (M) gehört ein wunderschönes Grundstück, das er von seinem Vater geerbt hat und das in der Nähe der saarländischen Ortschaft Perl an einem kleinen Seitenarm der Mosel im rebenbewachsenen Moseltal gelegen ist. Darauf steht eine alte Mühle, die M aber zu einem Wohngebäude umgebaut hat und deren sechs sehr komfortable und großzügige Wohnungen im Maisonette-Stiel M an verschiedene reiche Familien vermietet hat. Das Anwesen ist gut fünf Mio. Euro wert, und M lebt trotz der Erhaltungskosten des glücklicherweise nicht denkmalgeschützten Mühlengrundstücks viele Jahre lang gut von den Mieteinnahmen – zu gut, denn am Weihnachtsabend des Jahres 2013 ereilt den erst fünfzigjährigen M, der sich drei Jahrzehnte lang dem Wohlleben hingeeben und zuletzt 150 Kilogramm auf die Waage gebracht hatte, der jähe Herztod.

Vielleicht nicht ganz unschuldig am Tod des M sind allerdings die „drei Dralles“, d.h. die Mitglieder der Familie Dralle, genauer: Herr Dralle (HD), Frau Dralle (FD) und ihre 12jährige Tochter Tina (TD). Diese Familie, die schon seit Anfang 2008 in einer der schicken zweigeschossigen Mietwohnungen in Mausbäuchls Mühle wohnt, hat dem M das Jahr 2013 „vermietet“. Und warum? Die 12-jährige TD hatte am 5. Oktober 2013 bei dem Versuch, Toffee zu frittieren, Öl in einem Topf auf dem Küchenherd erhitzt und wegen des Besuchs ihrer Freundinnen die Küche bei eingeschaltetem Herd verlassen. Während sich TD mit den Besucherinnen im Wohnzimmer aufhielt und ihre Mutter FD im Obergeschoss nichtsahnend Reinigungsarbeiten durchführte, entzündete sich binnen weniger Minuten das Öl. Mutter FD und Tochter TD konnten die Flammen nicht unter Kontrolle bringen. Das Feuer musste von der herbeigerufenen Feuerwehr gelöscht werden, hinterließ aber einen erheblichen Brandschaden nicht nur in der Küche, sondern auch im angrenzenden Gästezimmer (eingebrauntes Ruß, Verschmorungen, Löschwasserschäden usw.). Bereits am 7. Oktober 2013 wandten sich Vater HD und Mutter FD an ihren Vermieter M und verlangten von ihm die Beseitigung der Brandschäden. Damit nicht genug: Sie machten „ab sofort und bis zur Renovierung“ durch M eine Mietminderung wegen der starken Beeinträchtigungen der Wohnung, insbesondere wegen der eingeschränkten Benutzbarkeit der Küche und der Unbewohnbarkeit des Gästezimmers, geltend. Beides, Schadensbeseitigung wie Mietminderung, lehnte M unter Hinweis darauf ab, dass ein Mieter bei einem selbst schuldhaft verursachten Mietmangel weder einen Mangelbeseitigungsanspruch noch eine Mietminderung geltend machen könne. Der Streit eskaliert in den folgenden Wochen: Die Dralles waren zwar

haftpflichtversichert, M wandte sich auch „wegen des von Ihren Versicherten leicht fahrlässig verursachten Brandschadens“ an die Haftpflichtversicherung der Dralles. Jedoch verwies die Haftpflichtversicherung den M auf dessen Wohngebäudeversicherung. Daraufhin verweigerte M gegenüber den Dralles eine Inanspruchnahme seiner Gebäudeversicherung, deren Kosten nach den Mietverträgen anteilig auf die Dralles sowie auf die anderen Mieter in Mausbäuchls Mühle umgelegt wurden, und zwar mit der (nicht näher untermauerten) Begründung, dass dies eine unzumutbare Erhöhung der Versicherungsprämie für sämtliche Mietwohnungen zur Folge habe, von der dann auch die anderen Mieter in Mitleidenschaft gezogen würden. Es kam zu keiner Verständigung. Die Dralles richteten im Wohnzimmer eine Behelfsküche ein, legten das Gästezimmer still und luden alle Übernachtungsgäste, die für die Weihnachtszeit vorgesehen waren, wieder aus. Am Vormittag des 24. Dezember 2013 steckte HD eine Grußkarte der drei Dralles in den Briefkasten des M, in der sich neben den besten Weihnachts- und Neujahrswünschen der Hinweis fand, dass „wir natürlich weiterhin auf der Instandsetzung unserer Wohnung bestehen und bis dahin auch weiterhin monatlich die Kaltmiete um 50% mindern werden“. Und als man dann M am Weihnachtsabend tot in seinem Sessel findet, umklammert er diese Karte der Dralles mit seiner kalten steifen Hand.

Aus einer frühen Lieb- und Leidenschaft des M zu einer Perler Dorfschönheit stammt sein einziger, inzwischen dreißigjähriger Sohn Tobias Knopp (K), den alle Welt für den Alleinerben des M hält und der denn auch am 7. März des Jahres 2014 als Eigentümer der Mühle im Moseltal ins Grundbuch eingetragen wird. Als HD und FD den K auf die Schäden in ihrer Wohnung aufmerksam machen, lehnt K ebenso wie früher M „jede Verantwortung“ ab. K hat keine Beziehung zu dem geerbten Anwesen, braucht aber Geld für den Ausbau seines internationalen Weinhandelsunternehmens und entschließt sich deshalb dazu, das bebaute Mühlengrundstück zum Preis von fünf Mio. Euro an die Saarlouiser Gastwirtin Madame Schmöck (S) zu verkaufen, zu deren Gunsten er in dem formgerechten Kaufvertrag vom 9. Mai 2014 zugleich die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt. Zudem vereinbaren K und S im Kaufvertrag zugunsten der S ein bis zum 1. Juli 2014 befristetes vertragliches Rücktrittsrecht. Hierauf hatte S gedrängt, ohne die Hintergründe zu nennen: S kann den Kaufpreis nämlich nicht auf einen Schlag aufbringen. Sie verfügt nur über etwa zwei Mio. Euro, die sie kürzlich aus einer überraschenden Erbschaft ihres australischen Onkels erhalten hat. Weiteres Vermögen hat sie nicht; die Gastwirtschaft, in der sie mitarbeitet, gehört ihrem Ehemann. S hofft für den Fehlbetrag für den Erwerb des Mühlengrundstücks auf ein Darlehen von ihrer Bank. Dem K sind die finanziellen und persönlichen Verhältnisse der S unbekannt; sie interessieren ihn auch nicht, solange S nur unterschreibt – und dies tut sie.

Kaum haben K und S die Eintragung der Vormerkung ins Grundbuch beantragt, findet am 24. Mai 2014 eine frühere Hausangestellte im alten Stehpult des verstorbenen M ein Testament vom 23. Dezember 2013, das sich schnell als formgerecht erweist und in dem M seinen Sohn K „mit seiner verwahrlosten Weinhandlung“ als „lausigen Tunichtgut“ bezeichnet, den er „hiermit enterben“ wolle. M setzt in diesem Testament seinen Neffen, den Pater Filucius (F), zum Alleinerben ein. Die Nachricht hiervon erreicht am 25. Mai 2014 auch K und S, die davon völlig überrascht und zunächst ratlos sind. Am 6. Juni 2014 wird die beantragte Auflassungsvormerkung zugunsten der S im Grundbuch eingetragen. S ist verwirrt, hält die Lage trotz der Auflassungsvormerkung für „höchst undurchsichtig“, will jedenfalls unter keinen Umständen Streit und Ärger mit K oder mit F und erklärt daher gegenüber K am 11. Juni 2014, dass sie ihr vertragliches Rücktrittsrecht ausübe. Daraufhin eilt K zu S und überredet sie dazu, doch an dem schönen Mühlengrundstück festzuhalten. Tatsächlich gelingt es K, die S wieder umzustimmen, die allerdings jetzt nur noch vier Mio. Euro für das Anwesen zu zahlen bereit ist, und zwar, wie sie sagt, „wegen der womöglich riskanten Auseinandersetzungen mit F“. Am 18. Juni 2014 gehen beide wieder zum Notar und schließen erneut einen Kaufvertrag, und wiederum bewilligt K der S

eine Auflassungsvormerkung. Dabei vereinbaren beide, dass die ja schon im Grundbuch stehende Vormerkung als weiterhin fortbestehend gelten solle.

Am 23. Juni 2014 ruft bei K ein Herr Dr. Hinterstich (H) an, gibt sich wahrheitsgemäß als Ehemann der S zu erkennen und erklärt, dass er erst am Vortag von den Kaufverträgen zwischen K und S erfahren habe und darüber empört sei, dass ihn seine Ehefrau nicht vorher gefragt habe. Nie und nimmer sei er mit einem Erwerb des Mühlengrundstücks einverstanden, den seine Frau weder bezahlen könne noch werde, abgesehen davon, dass ihr wohl keine Bank Kredit gebe. K sieht sich in der Bredouille.

Von ihrem Ehemann H unter Druck gesetzt, sucht und findet S glücklicherweise in wenigen Tagen in Balduin Bählmann (B) einen Investor, der an dem Mühlengrundstück interessiert ist. Mit Billigung von H tritt S am 30. Juni 2014 ihre Ansprüche aus dem Kaufvertrag mit K an B ab, der dafür auch den Kaufpreis an K zahlen soll. Dabei ahnt B zu dieser Zeit nichts davon, dass inzwischen das Testament gefunden wurde und F auf der Bühne aufgetaucht ist. Tatsächlich wird F, der wahre Alleinerbe des M, am 10. Juli 2014 ins Grundbuch als Alleineigentümer des Anwesens „Mausbäuchls Mühle im Moseltal“ eingetragen. F freut sich darüber königlich und lässt kundtun, dass er nicht im Traum daran denke, das Grundstück jemals an K oder an S oder an B abzugeben. Er will langfristig aus dem Anwesen ein Pflegeheim für pensionierte Patres machen.

B aber will das Anwesen langfristig in ein Kondominium mit Eigentumswohnungen umwandeln. Er rennt daher sofort zum Anwalt und fragt, welche Ansprüche er gegen K und gegen F hat. B hat allerdings inzwischen auch von dem Brandschaden der Dralles im Oktober 2013, von der anschließenden Auseinandersetzung der Dralles mit M bis zu dessen Tod (und sodann mit dessen Sohn K) sowie von der nach wie vor unrenovierten Wohnung der Dralles erfahren. Deshalb will B von seinem Anwalt zusätzlich wissen, ob die Dralles tatsächlich seit dem Küchenbrand einen Mängelbeseitigungsanspruch gegen ihren Vermieter („Das bin ja dann wohl ich!“) haben und ob sie bis zu einer Renovierung die Miete mindern dürfen.

### **Hinweise:**

Für die Bearbeitung erscheinen etwa drei Wochen Arbeitszeit (150 Stunden) angemessen. Der Umfang der Arbeit sollte etwa zwischen 30 und 50 Seiten liegen. Auf das Merkblatt zur Anfertigung zivilrechtlicher Hausarbeiten sei ausdrücklich hingewiesen, das über die Website des Lehrstuhls erhältlich ist. Darin sind auch weitere Hinweise auf Literatur über zivilrechtliche Übungen und die Anfertigung zivilrechtlicher Hausarbeiten enthalten. Die Hausarbeit muss spätestens am ersten Tag der ersten Vorlesungswoche des SS 2015, d.h. am Montag, den 20. April 2015, abgegeben werden. Dies kann in der Übungsstunde oder im Sekretariat des Lehrstuhls (Raum 255.1 im Gebäude B 4.1) oder auch durch Postzustellung (es zählt für den Abgabetag das Datum des Poststempels) geschehen. Bitte vergessen Sie auch nicht, den Nachweis über die Propädeutische Hausarbeit beizufügen.

Wir wünschen allen Teilnehmern viel Erfolg!