

Hausarbeit

Zivilrecht für Fortgeschrittene

Teil I:

Im Jahre 2016 erwirbt A in zentraler Lage in Jena ein Grundstück. Auf diesem Grundstück errichtet A ein Gebäude, das fortan als Fitness-Center betrieben wird. In den Bau einbezogen ist eine 50 m² große Teilfläche des Nachbargrundstücks. In dem Gebäudeteil, der den Überbau bildet, werden Räume für die Kinderbetreuung eingerichtet (Kinder-Club). A hat mit E, dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, einen schriftlichen Mietvertrag über die in Anspruch genommene Teilfläche abgeschlossen. Der Mietvertrag ist auf 20 Jahre befristet und gestattet A den Überbau. Bei Ende des Mietvertrags ist A verpflichtet, den Überbau auf eigene Kosten abzureißen. Deshalb ist auch die Miete mit 1.500 Euro monatlich relativ günstig bemessen.

Im Januar 2019 veräußert A sein Grundstück an F, der auch das Fitness-Center übernimmt und nunmehr in eigener Regie führt. E, A und F vereinbaren schriftlich, dass F an die Stelle des A als Mieter in den Mietvertrag mit E eintritt. Im August 2020 gerät F in Zahlungsschwierigkeiten. Er entschließt sich daher zum Verkauf des Fitness-Centers samt Grundstück zum Preis von 900.000 Euro an Z. F vergisst allerdings zu erwähnen, dass die Räume des Kinder-Clubs bereits auf dem Grundstück des E liegen. Das Grundstück des F wird an Z aufgelassen. Z wird Ende November 2020 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und übernimmt den Betrieb des Fitness-Centers ab diesem Zeitpunkt.

Im Dezember 2020 stellt F die Mietzahlungen an E ein. E wendet sich darauf an Z. Z zahlt für F noch die Miete für den Monat Dezember. Weitere Zahlungen leistet er jedoch nicht mehr. Einen von E mit Zustimmung des F angebotenen Eintritt in den Mietvertrag lehnt er ab. Nachdem E im Januar und Februar 2021 trotz mehrfacher Mahnungen keine Mietzahlungen erhalten hat, spricht er gegenüber F und Z im März 2021 die fristlose Kündigung aus und fordert von Z den Abriss des Überbaus. Z wendet ein, dass sich E in Bezug auf den Abriss des Überbaus wohl an F halten müsse. Er selbst schulde den Abbruch des Überbaus keinesfalls. Dies müsse unter anderem auch deshalb gelten, weil die für den Abbruch zu veranschlagenden Kosten in Höhe von 100.000 Euro gegenüber dem Wert der überbauten Teilfläche in Höhe von 50.000 Euro außer jedem Verhältnis stünden.

Allenfalls sei er bereit, den Überbau zu räumen und baulich vom Rest des Gebäudes abzutrennen, was sehr viel kostengünstiger möglich sei.

Frage 1:

E verlangt von Z unmittelbar nach Ausspruch der fristlosen Kündigung den Abriss des Überbaus. Mit Recht?

Teil II:

E hat noch weitere Probleme. Er und seine Ehefrau G sind Miteigentümer eines in Frankfurt (Oder) gelegenen, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, wobei die Wohnung im Erdgeschoss seit 2018 an M vermietet war. Bei der Übergabe wurden M zwei Wohnungsschlüssel übergeben, was auch in dem Übergabeprotokoll vermerkt worden war. Nachdem das Mietverhältnis einvernehmlich zum 31.01.2021 aufgehoben worden war, gab M aber nur einen Wohnungsschlüssel zurück und behauptete wahrheitswidrig, einen zweiten nicht erhalten zu haben. Tatsächlich hatte die Lebensgefährtin L des M, die während des Mietverhältnisses bei M ohne Zustimmung von E und G eingezogen war, den ihr überlassenen zweiten Schlüssel aus Unachtsamkeit verloren. Mit Schreiben vom 15.03.2021 verlangten E und G von M Zahlung von 1.468,50 Euro für den aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage und fügten einen Kostenvoranschlag in gleicher Höhe bei. Zugleich kündigten sie an, den Austausch der Schließanlage nach Zahlungseingang in Auftrag zu geben. M antwortete mit Schreiben vom 25.04.2021, er sei zwar bereit, die Kosten für die Anfertigung eines neuen Schlüssels in Höhe von 16,50 Euro zu bezahlen, nicht aber die Kosten für den Austausch der gesamten Schließanlage. Auch könne er nicht einsehen, dass er für den bloß beabsichtigten Austausch der Schließanlage in Vorleistung treten müsse.

Frage 2:

Haben E und G einen Anspruch gegen M auf Zahlung von 1.468,50 Euro für den beabsichtigten Austausch der Schließanlage?

Bearbeitungshinweise

Die beiden Fragen sind **vollumfänglich** in einem **Gutachten** zu prüfen. Gegebenenfalls ist ein Hilfgutachten anzufertigen.

Der **Umfang der Lösung** darf (einschließlich der Fußnoten, aber ohne Deckblatt, Gliederung und Literaturverzeichnis) **25 Seiten** nicht überschreiten.

Formatierungsvorgaben: Schriftgröße: Times New Roman, 12 pt [Fußnoten 10 pt]; normale Laufweite; Zeilenabstand 1,5-fach; Ränder: rechts 7 cm, oben 3 cm, unten 3 cm.

Fügen Sie Ihrer Hausarbeit eine **Eigenständigkeitserklärung** bei, einen Vordruck finden Sie als Anhang der [Studien- und Prüfungsordnung der Juristischen Fakultät](#).

Abgabetermin: **Montag, 18.10.2021**
Sie müssen Ihre Hausarbeit sowohl ***schriftlich*** in Papierform als auch ***elektronisch zur Plagiatsprüfung*** einreichen.

persönlich: 9.00 – 15.00 Uhr, Raum HG 131a

oder per Post an:

PD Dr. jur. Frederick Rieländer LL.M.
Lehrstuhl für Zivilrecht
Große Scharrnstr. 59
15230 Frankfurt (Oder).

Bei Zusendung per Post beachten Sie bitte, dass es auf die Einhaltung der Abgabefrist ankommt. Das Datum des Poststempels ist nicht maßgeblich.

Zur **Plagiatsprüfung** folgen Sie bitte [diesem Link](#).

Bitte laden Sie **nur das Gutachten** (ohne Sachverhalt, Inhalts- und Literaturverzeichnis) hoch.