

Hausarbeit zum Zivilrecht II Wintersemester 2020 / 21

Sachverhalt

Fall 1

Friedrich (F) begann im Frühjahr 2020 den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Ihm war gelungen, eine günstige Immobilie zu erwerben, die er größten Teils in Eigenleistung umbauen wollte. Zu diesem Zweck suchte er nach einem neuen PKW mit Anhängerkupplung, um damit den Transport von Baumaterialien und Bauschutt erledigen zu können. Sein Freund Toni hatte ihm zugesagt, seinen Hänger zu verleihen. Da traf sich gut, dass er am 5. April 2020 den Katalog des von der Autohaus Anton GmbH (A) geführten Autohauses in seinem Briefkasten fand. Besonders gefiel ihm das Angebot eines VW Caddy, mit dem er auch im Übrigen viel Material würde transportieren können. Einschließlich Anhängerkupplung sollte er 35.000 Euro kosten; der tatsächliche Wert des Fahrzeugs beträgt 30.000 Euro. Friedrich rief umgehend beim Autohaus Anton an, um sich über die näheren Verkaufsmodalitäten zu informieren. Man vereinbarte einen persönlichen Gesprächstermin am Folgetag.

Als Friedrich am Nachmittag des 6. April 2020 das Gelände des Autohauses betrat, fand er neben dem VW Caddy einen Ford Explorer samt Zweiachsanhänger mit zulässiger Gesamtmasse von 1 t ausgestellt. Der Ford Explorer war ihm zu teuer, auch wenn ihm ein Kombinationsangebot aus PKW und Hänger zum Vorzugspreis durchaus attraktiv erschien. Mit Markus (M), einem Verkaufsangestellten des Autohauses, wurde er rasch handelseinig. Er kaufte den VW Caddy mit dem ausgestellten Zweiachshänger für insgesamt 40.000 Euro. Beide sollten ihm durch das Autohaus am 10. April 2020 direkt zur Baustelle geliefert werden.

Am 10. April 2020 machte sich Dirk (D), ein weiterer Mitarbeiter des Autohauses, mit dem Gespann auf den Weg zu Friedrichs Baustelle. Weil er eine rote Ampel übersah, kam es zum Crash: Ein querendes Fahrzeug konnte dem PKW noch ausweichen, stieß aber mit dem Hänger zusammen. Dieser wurde dabei völlig zerstört, während am VW Caddy selbst kein Schaden entstand. Mit diesem fuhr Dirk nach Unfallaufnahme durch die Polizei weiter. Er stellte ihn in der Einfahrt zu Friedrichs Baustelle ab. Das mehrmalige Klingeln Dirks hörte Friedrich, der gerade eine Wand aufstemmte, nicht. Einen Briefkasten, in den Dirk den Schlüssel hätte einwerfen können, hatte er noch nicht angebracht. Deshalb ließ Dirk den Schlüssel stecken und deponierte die Fahrzeugpapiere im Handschuhfach. Auch als Friedrich sich am Abend auf den Heimweg machte, bemerkte er – in ein Telefonat vertieft – das in der Einfahrt stehende Fahrzeug nicht. Vielmehr vergaß er sogar, die Baustelleneinfahrt zu verschließen.

Nachts wurde der PKW dann von einem unbekanntem Täter gestohlen. Erst am nächsten Tag wunderte sich Friedrich über die unterbliebene Auslieferung des PKW; die Polizei fand diesen unweit der Baustelle ausgebrannt im Straßengraben.

Kann die Autohaus Anton GmbH Zahlung des vereinbarten Kaufpreises verlangen?

Fall 2

Friedrich (F) hatte 2020 auch beruflich wenig Glück. Seit 2010 betrieb er als professioneller Fotograf auf der ‚Zeil 5‘ ein Fotoatelier. Seine Haupteinnahmequelle war die Anfertigung von Passfotos, wobei ihm die Nähe zum Bürgercenter auf der ‚Zeil 3‘ sehr zustatten kam. Die Räumlichkeiten hatte er von der Immobilien Frankfurt GmbH (I) angemietet. Als Ausgleich für den schon damals deutlich über dem örtlichen Durchschnitt liegenden Mietzins war im Mietvertrag ein Sonderkündigungsrecht für den Fall vorgesehen, dass das Bürgercenter auf der ‚Zeil 3‘ schließen würde.

Dieses ursprüngliche Mietverhältnis wurde infolge wettbewerbsrechtlicher Streitigkeiten Anfang 2016 aufgelöst. Die Immobilien Frankfurt GmbH führte eine Ausschreibung durch, in deren Zuge Friedrich – rechtmäßig – den Zuschlag erhielt. Daraufhin schlossen Friedrich und die Immobilien Frankfurt GmbH am 1. Juni 2016 einen wirksamen Vertrag folgenden Inhalts:

Mietvertrag über Gewerberäume	
§ 1 Vertragszweck	Das Mietobjekt wird ausschließlich zum Betrieb eines Fotoateliers vermietet. Eine andere Nutzung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.
§ 2 Mietzeitraum	Das Mietverhältnis besteht für die Dauer von 5 Jahren; es beginnt am 1. Juli 2016 und endet am 30. Juni 2021.
§ 3 Pflichten des Mieters	(1) Der Mieter schuldet einen monatlich im Voraus zu entrichtenden Mietzins in Höhe von 5.000 Euro. (2) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit dem Vertragszweck entsprechend zu nutzen. Die Mieträume dürfen weder ganz noch teilweise ungenutzt bleiben. Das Geschäftslokal muss an allen Verkaufstagen zu den vom Vermieter festgelegten Öffnungszeiten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu Ladenschlusszeiten offen gehalten werden.
§ 4 Pflichten des Vermieters	[...]

Die ortsübliche Miete für das Objekt beträgt zwischen 2.500 und 3.000 Euro. Zur Kündigung des Mietverhältnisses enthält der neue Vertrag überhaupt keine Regelung.

Das Bürgercenter auf der ‚Zeil 3‘ ist wegen der Corona-Pandemie seit 1. März 2020 für den Publikumsverkehr geschlossen. Weil ihm dadurch die Laufkundschaft wegbrach, erzielte Friedrich seitdem nur noch Umsätze von maximal 2.000 Euro pro Monat. Am 18. Mai 2020 gab der Magistrat der Stadt Frankfurt zudem bekannt, das Bürgercenter infolge guter Erfahrungen mit der elektronischen Behördenkommunikation auch nach der Corona-Pandemie nicht mehr eröffnen zu wollen. Friedrich, der um seine Ersparnisse fürchtete, erklärte deshalb der Immobilien Frankfurt GmbH mit am 25. Mai 2020 zugegangenem Einschreiben formgerecht die ordentliche sowie (sicherheitshalber) außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit Wirkung zum 31. August 2020. Pünktlich zum 31. August 2020 hatte Friedrich das

Atelier geräumt und die Schlüssel der Immobilien Frankfurt GmbH übergeben. Diese nahm die Schlüssel zwar entgegen, wies jedoch nachdrücklich darauf hin, keinesfalls mit der Kündigung des Mietverhältnisses einverstanden zu sein.

Sie besteht daher weiterhin auf Zahlung des seit September 2020 ausstehenden Mietzinses in Höhe von zwischenzeitlich insgesamt 30.000 Euro. Hierbei beruft sie sich auf die Unwirksamkeit von Friedrichs Kündigung. Ihm habe insbesondere kein Kündigungsrecht zugestanden. Die Schließung des benachbarten Bürgercenters sei schließlich kein Mangel der angemieteten Räume und begründe auch sonst keinen Kündigungsgrund. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Mieträume sei vielmehr das alleinige unternehmerische Risiko des Friedrich, das er nun aus Angst um seine Ersparnisse auf die Immobilien Frankfurt GmbH abwälzen wolle. Das könne nicht angehen. Die Immobilien Frankfurt GmbH habe sich jedenfalls durchweg vertragstreu verhalten. Daher sehe sie nicht ein, wieso sie nun auf die Mieteinnahmen verzichten solle, die immerhin auch der Finanzierung von Mitarbeitergehältern dienen, bloß weil Friedrich sich in Bezug auf die Zukunft des Bürgercenters geirrt hat.

Friedrich hält dem entgegen, dass niemand eine solche Naturkatastrophe wie das Coronavirus habe erahnen können. Es falle daher gerade nicht in sein eigenes unternehmerisches Risiko, sondern betreffe eben jedermann. Die Immobilien Frankfurt GmbH könne das schon deshalb nicht von sich weisen, weil sie in besseren Zeiten auch vom überdurchschnittlichen Mietzins profitiert habe, der mit der besonders günstigen Lage der Räumlichkeiten für den Betrieb eines Fotoateliers verbunden war. Das sei schließlich doch auch der Grund gewesen, eine solche Betriebspflicht in den Vertrag aufzunehmen.

Kann die Immobilien Frankfurt GmbH Zahlung der 30.000 Euro verlangen?

Hinweise

1. Im Rahmen der Bearbeitung ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen, insbesondere auch die von den Parteien vorgebrachten Rechtsauffassungen, gegebenenfalls hilfsgutachtlich einzugehen.
2. Zeitpunkt der Beurteilung ist der 1. Februar 2021.
3. Anlässlich der Corona-Pandemie erlassene Sondervorschriften, insbesondere Art. 240 EGBGB, sowie § 138 BGB sind nicht zu berücksichtigen.

Bearbeitervermerk

Die Hausarbeit ist für eine Bearbeitungszeit von **120 Zeitstunden** (netto) ausgelegt. Der Textteil **darf nicht mehr als 20 Textseiten umfassen**; Deckblatt, Wiedergabe des Sachverhalts, Inhalts- und Literaturverzeichnis werden bei der Seitenzählung nicht berücksichtigt. Beachten Sie insbesondere auch folgende

Formalia

Ein Korrekturrand von **6 cm auf der rechten Seite** sowie ein Heftrand von **2 cm auf der linken Seite** sind freizuhalten. Für die Formatierung der Arbeit gilt:

- *Fließtext*: Times New Roman 12 Punkt, 1½facher Zeilenabstand, Blocksatz, normale Textlaufweite
- *Fußnoten*: Times New Roman 10 Punkt, 1facher Zeilenabstand, linksbündig, normale Textlaufweite; nur präzise Seitenangaben (kein „ff.“)

Literaturnachweise erfolgen durch **Kurzbelege in Fußnoten** (Autor, Kurztitel/Zeitschrift, Seite) und ein ausführliches **Literaturverzeichnis**. Im Übrigen wird der Leitfaden „[Erstellung von Hausarbeiten](#)“ des Fachbereichs zugrunde gelegt. Abweichungen von den formalen Vorgaben werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Abgabemodalitäten

Eine Abgabe der Hausarbeit ist möglich bis spätestens **Montag, 19. April 2021, 23:59 Uhr**

Aus Gründen des Gesundheitsschutzes kann die Hausarbeit ausschließlich als elektronisches Dokument abgegeben werden. Hierzu muss die Bearbeitung als **ein zusammenhängendes Dokument im PDF-Format** (einschließlich Deckblatt, Wiedergabe des Sachverhalts, Inhalts- und Literaturverzeichnis) im **eCenter** des Fachbereichs (<http://www.jura.uni-frankfurt.de/e-center>) hochgeladen werden. Bitte beachten Sie auch folgende Besonderheiten:

Auf dem Deckblatt ist neben Ihrer **Matrikelnummer** auch die **Ausweisnummer Ihrer Goethecard** (s. nebenstehende Abbildung) zu vermerken.

Der Bearbeitung darf **keine unterschriebene Erklärung gem. § 22 Abs. 2 S. 2 der Prüfungsordnung** beigefügt werden. Stattdessen ist beim Upload im eCenter durch Anklicken des entsprechenden Auswahlfeldes zu bestätigen, dass die Arbeit in allen Teilen selbständig verfasst und alle benutzten Quellen und Hilfsmittel angegeben wurden.

Nach erfolgreichem Upload wird Ihnen eine Upload-Bestätigung angezeigt. Diese **Upload-Bestätigung ist auszudrucken** und als Nachweis der Abgabe Ihrer Hausarbeit mindestens bis zur Rückgabe der Hausarbeiten aufzubewahren.

Der Upload erfordert einen gültigen Account des Hochschulrechenzentrums. Bitte beachten Sie auch die dortigen Hinweise zum Upload. Eine verspätete Abgabe ist nicht möglich und führt zur Bewertung mit 0 Punkten. Sollten beim Upload technische Probleme auftreten, ist



umgehend Kontakt mit dem zuständigen Prüfungsamt aufzunehmen. Eine Verlängerung der Abgabefrist ist allenfalls als Härtefallregelung im Krankheitsfall denkbar; nehmen Sie hierzu umgehend Kontakt mit dem Lehrstuhl und dem zuständigen Prüfungsamt auf.

Rückgabe

Die Bekanntgabe der Ergebnisse erfolgt bis zum **14. Juni 2021** über das QIS/LSF-Hochschulportal (<https://qis.server.uni-frankfurt.de/>). Ab diesem Tag werden auch die korrigierten Fassungen der Hausarbeiten nebst Korrekturvotum mittels Hessenbox (<https://www.rz.uni-frankfurt.de/61778980/Hessenbox>) zugänglich gemacht. Nähere Informationen hierzu werden rechtzeitig mitgeteilt.

Der Termin der **Besprechung** der Hausarbeit wird rechtzeitig auf der Homepage des Lehrstuhls bekanntgegeben.