



Ministerium der Justiz und für Europa Baden-Württemberg
LANDEJUSTIZPRÜFUNGSAMT

Staatsprüfung in der Ersten juristischen Prüfung Herbst 2021

Aufsichtsarbeit Nr. 1 (Zivilrecht)¹

Diese Aufgabe umfasst 4 Seiten.

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

Mayte (M) fasst im Herbst 2018 den Entschluss, mit ihrem Bekleidungsgeschäft nach Tübingen umzuziehen. Eleonore (E) ist Eigentümerin eines Ladengeschäfts am Tübinger Marktplatz und bietet es M zur Vermietung an. Einige Tage nach einem gemeinsamen Besichtigungstermin ruft M bei E an und teilt ihr mit, dass sie die Räume gerne mieten würde. Die beiden vereinbaren einen Termin, an dem die Einzelheiten besprochen und der Vertrag geschlossen werden sollen. Da E aber schwer erkrankt und kurzfristig einen Arztbesuch wahrnehmen muss, schickt sie ihre Freundin Xenia (X) an ihrer statt zu M. Als Anweisung gibt E der X mit, dass sie einem monatlichen Mietpreis von weniger als 5.000 Euro auf jeden Fall die Zustimmung verweigern muss, wenn sie den genauen Mietpreis mit M aushandle. Beim Termin erklärt X der M, dass sie heute für E die Verhandlungen führen solle. In deren Verlauf will M unter keinen Umständen mehr als 4.900 Euro an monatlicher Miete bezahlen. X, von der Hartnäckigkeit der M beeindruckt, lässt sich schließlich auf eine Monatsmiete von 4.900 Euro ein. Nach dem Inhalt des individuell ausgehandelten Mietvertrags dürfen die Räumlichkeiten außerdem „nur für den Betrieb eines Bekleidungsgeschäfts (insbes. Verkaufsräume, Lagerräume)“ genutzt werden. Sowohl M als auch X unterschreiben das Schriftstück, X allerdings mit dem Zusatz „in Vertretung für E.“ vor ihrem Namen. Als X der E von dem erzielten Verhandlungsergebnis berichtet, ist diese gar nicht zufrieden und gibt X zu verstehen, dass sie das Ladengeschäft auf keinen Fall derart billig vermieten möchte. Kurz darauf erfährt auch M durch Zufall von den Unstimmigkeiten zwischen E und X. Sie schreibt deshalb am Montag, 26. November 2018, eine E-Mail an E und verlangt von ihr bis zum 31. Dezember 2018 klarzustellen, „ob sie den mit X ausgehandelten Mietvertrag gegen sich gelten lasse.“ E liest diese E-Mail noch am selben Tag. Noch bevor sie antwortet, verstirbt sie am 16. Dezember 2018 völlig unerwartet. Das einzige Kind der verwitweten E, Viktoria (V), fühlt sich nun anstelle von E „für den Vertrag zuständig.“ V antwortet der M am Donnerstag, 27. Dezember 2018: „Ja! Alles gilt wie vereinbart.“ In der

¹ Der Sachverhalt wurde, soweit dies für die Bearbeitung erforderlich war, aktualisiert.
Seite 1 von 4



Folge werden M die Räumlichkeiten im Januar 2019 überlassen und sie nimmt den Geschäftsbetrieb auf.

Die Geschäfte der M laufen zunächst sehr gut. Im März 2020 verbreitet sich dann jedoch nicht vorhersehbar das SARS-CoV-2-Virus (Coronavirus) landes- und weltweit sehr schnell. Zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung verfügt die zuständige Behörde rechtmäßig, dass ab dem 18. März 2020 grundsätzlich alle Geschäfte landesweit geschlossen bleiben müssen, um so persönliche Kontakte zu reduzieren. In der behördlichen Anordnung enthaltene Ausnahmen für Geschäfte des täglichen Bedarfs treffen auf das Bekleidungsgeschäft der M nicht zu. M sieht damit keine andere Möglichkeit, als ihr Geschäft vom 18. März 2020 bis zum 10. Mai 2020 zu schließen. In dieser Zeit kann sie daher keine Umsätze erwirtschaften. Unterstützung aus staatlichen Hilfsprogrammen oder sonstige Ansprüche gegen den Staat stehen ihr nicht zu. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres lief ihr Geschäft noch sehr gut.

Gegenüber V meint M nun, dass sie für April 2020 allenfalls die Hälfte der Miete zu bezahlen habe, da sie die gemieteten Räumlichkeiten, ohne dass sie etwas dafür könne, pandemiebedingt nicht nutzen konnte. Zu einer entsprechenden Änderung des Vertrags sei sie bereit. V hingegen meint, dass auch sie für die Umstände nichts könne und sie ihrer Verpflichtung aus dem Mietvertrag nachgekommen sei und der M die Mieträume zur Verfügung gestellt habe.

Aufgabe 1:

Kann V von M die Zahlung des Mietzinses für den Monat April 2020 verlangen und wenn ja, in welcher Höhe?

Fortsetzung

V ist zudem Eigentümerin einer 4-Zimmer-Wohnung, die sie zu einem marktüblichen monatlichen Mietzins von 700 Euro an Klara (K) vermietet hat. K wiederum hat, um die Miete zahlen zu können, ein kleines Zimmer in der Wohnung für ebenfalls marktübliche 100 Euro an Ulrike (U) vermietet, womit V einverstanden war. K kündigt den Mietvertrag mit V zum 31. Oktober 2020 fristgerecht und wirksam und teilt auch U mit, dass der Mietvertrag zu diesem Datum beendet sei und sie, U, dann ebenfalls ausziehen müsse. Bei der Übergabe der Wohnung an V am 31. Oktober 2020 fordert



V die U, die sie in der Wohnung antrifft, nachdrücklich auf, ebenfalls auszuziehen. U bleibt jedoch in ihrem Zimmer wohnen und leistet weder an V noch an K Mietzinszahlungen.

Erst zum 31. Januar 2021 zieht U aus der Wohnung aus. V konnte deswegen die Wohnung in den Monaten November, Dezember und Januar nicht vermieten, obwohl sie einen zum Abschluss eines Mietvertrags bereiten Interessenten gefunden hatte. Ihr entgehen dadurch Mieteinnahmen in Höhe von 2.400 Euro (800 Euro monatlich). V verlangt diese 2.400 Euro von U. Sie ist der Ansicht, dass U entweder in den Mietvertrag „eingetreten“ sei, oder ihr Ersatz dafür leisten müsse, dass sie die Wohnung genutzt habe. In jedem Fall aber sei U schadensersatzpflichtig, da sie (V) die Wohnung nicht habe weitervermieten können. U wendet ein, dass sie überhaupt keinen Vertrag mit V gehabt habe, also auch nichts an sie zahlen müsse. Außerdem habe sie doch nur ein Zimmer genutzt, so dass V die Wohnung im Übrigen hätte weitervermieten können. Zudem habe ihr ein Nachbar gesagt, dass sie durch § 571 BGB geschützt sei und deswegen keinen Schadensersatz leisten müsse.

Aufgabe 2:

Kann V von U Zahlung von 2.400 Euro verlangen?

Fortsetzung

Eine Freundin von V, Hannelore (H), möchte in Mannheim einen Second-Hand-Shop eröffnen. Wolfgang (W) vermietet gewerbsmäßig Immobilien und bietet H ein Ladenlokal in einem seiner Gebäude zum Preis von 2.300 Euro monatlich an. H ist von den Räumlichkeiten begeistert und würde diese gerne mieten. Mietbeginn soll der 1. Juli 2020 sein. W und H vereinbaren daher ein Treffen zum Vertragsschluss am 15. Juni 2020 in einem Straßencafé. Als W und H an diesem Tag gerade die Vertragsunterlagen durchgehen, kommt V zufällig vorbei, sieht ihre Freundin H und trinkt spontan einen Espresso mit den beiden. W möchte die Gelegenheit nutzen, sich zusätzlich abzusichern und bittet V deshalb, auf dem Vertrag ebenfalls zu unterschreiben. V ergänzt daher handschriftlich:

„Ich verpflichte mich, Hannelore so zu unterstützen, dass sie die Miete zahlen kann. Allerdings muss der Vermieter zunächst Hannelore drängen, die Miete zu zahlen. Nur notfalls zahle ich.“



V setzt ihre Unterschrift und das Datum dazu. Weitere Unterlagen oder Informationen erhält sie nicht. W bedankt sich und nimmt den Vertrag zu seinen Akten.

Die Geschäfte der H laufen allerdings nicht gut, weshalb sie für die Monate Juli und August 2020 keine Miete zahlt und schließlich ihr Geschäft aufgeben muss. Eine von W in das Vermögen der H betriebene Zwangsvollstreckung bleibt ohne Erfolg. W fordert V daher am 21. Juni 2021 auf, an ihn 4.600 Euro zu zahlen.

V wendet dagegen ein, dass sie über die Risiken einer solchen Erklärung gar nicht aufgeklärt worden sei. Sie habe doch nur ihrer Freundin H beistehen wollen und widerrufe daher alles. Im Übrigen fechte sie ihre Erklärung an, denn wenn sie gewusst hätte, dass der Second-Hand-Laden so schlecht läuft, hätte sie diese nie abgegeben.

Aufgabe 3:

Kann W von V Zahlung von 4.600 Euro verlangen?

Bearbeitungshinweis:

1. Auf alle durch den Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen ist, ggf. hilfsgutachtlich, einzugehen.
2. Gehen Sie bei Aufgabe 3 davon aus, dass der Mietvertrag zwischen W und H wirksam, nicht einredebehaftet und auch nicht widerrufbar ist.

Organisatorischer Hinweis:

Die **Besprechung** findet am **Mittwoch, 05.10.2022 um 11 Uhr c. t. voraussichtlich hybrid in NUni, HS 15, statt**. Weitere Informationen sowie ggf. ein Anmeldeverfahren finden Sie auf **Moodle**. Die **Klausurrückgabe** erfolgt voraussichtlich am **Sa., 12.11.2022, 15:00 Uhr, über Moodle**.

Bitte überprüfen Sie diese Angaben ggf. auf <http://www.jura.uni-heidelberg.de/examensvorbereitung/>.

Formelle Voraussetzungen für die Teilnahme am HK-Klausurenkurs:

Liegen diese formellen Voraussetzungen nicht vor, so erfolgt **keine Korrektur**!

Deckblatt: Nachname, Vorname (ggf. abgekürzt), Matrikelnummer, HK-Nummer, Fachbereich.

Die Abgabe erfolgt **ausschließlich** durch **Hochladen** auf moodle. Zulässig sind Scans als PDF. Ausnahmsweise können auch computerschriftliche Bearbeitungen als doc, docx, rtf oder odt hochgeladen werden.

Dazu ausführlicher: <http://www.jura.uni-heidelberg.de/examensvorbereitung/lehrprogramm/klausurentraining>.

Rückmeldung/ Kritik an der Korrektur richten Sie bitte an: examensvorbereitung@jurs.uni-heidelberg.de