



*Prof. Dr. R. Singer / Wintersemester 2016/2017*

## **Modul Rechtswissenschaftliche Fallbearbeitung – Hausarbeit**

### **Sachverhalt „Ärger in der Studentenbude“**

#### **Teil 1:**

Der 19-jährige S aus Hamburg ist im September 2014 auf der Suche nach einer Wohnung in Berlin, wo er von der Humboldt Universität eine Zulassung zum Jurastudium erhalten hat. Im Internet stößt er auf eine Anzeige des V aus Berlin Charlottenburg, welcher die in seinem Eigentum befindliche 2-Zimmer Wohnung in Berlin Moabit vermieten möchte. Zusammen mit seiner Mutter M besichtigt er die Wohnung am 19. September 2014 und ist hellauf begeistert. V ist bereit, S die Wohnung zu einem Mietzins von 560 Euro warm zu vermieten. Da S jedoch kein geregeltes Einkommen bezieht, verlangt V, dass neben S dessen Mutter M als zweite Mieterin in den Vertrag mit aufgenommen werden solle, damit diese notfalls wegen der aus dem Mietvertrag entstehenden Verbindlichkeiten als Vertragspartei in Anspruch genommen werden könne. M, die ihrem Goldjungen keinen Gefallen ausschlagen kann, unterzeichnet daher gemeinsam mit S den Mietvertrag über die Wohnung als Mieterin. Im schriftlichen Vertragsdokument ist als Vertragsbeginn der 01. Oktober 2014 festgehalten.

Anfang Oktober 2014 bezieht S die Wohnung alleine und berichtet seiner Mutter in den allabendlichen, stundenlangen Skype-Gesprächen von seinem neuen Leben in der Hauptstadt. Dabei vergisst S aus Unachtsamkeit, einen Stromlieferungsvertrag mit einem der ortsansässigen Stromanbieter abzuschließen, obwohl der mit V abgeschlossene Mietvertrag eine Eigenversorgung durch die Mietparteien vorsieht. Umso überraschter ist S, als er am 25. Mai 2015 von der E-GmbH eine Abrechnung über die Stromnutzung für die Monate Oktober bis Dezember 2014 in Höhe von 120 Euro erhält. Die für das Grundstück als Grundversorger i.S.d. § 1 Abs. 3 StromGVV zuständige E-GmbH hatte diesen Betrag auf Grundlage der Zählerablesung und den für die Grundversorgung üblichen Stromgebühren berechnet. Da der zuständige Sachbearbeiter der E-GmbH schnell erkennt, dass bei dem mittel- und arbeitslosen Studenten S „nicht viel zu holen sei“, verlangt er im Namen der E-GmbH von M Zahlung von 120 Euro für die in der von ihr mitgemieteten Wohnung gezogenen Stromnutzungen. M ist zur Zahlung nicht bereit, schließlich habe sie mit der E-GmbH überhaupt keinen Stromlieferungsvertrag abgeschlossen. Außerdem würde sie die Wohnung gar nicht bewohnen, sondern sei lediglich aus Bonitätsgründen in das Mietverhältnis eingetreten.



**Frage 1: Hat die E-GmbH gegen M am 01. Juni 2015 einen durchsetzbaren vertraglichen Anspruch auf Zahlung von 120 Euro für die nachweisbar ausschließlich von S in der Wohnung gezogenen Stromnutzungen in den Monaten Oktober bis Dezember 2014?**

## Teil 2:

Auch in der Folgezeit gibt es Ärger mit der Wohnung: Schon im Dezember 2014 entdeckt S in seinem Wohnzimmer einen sich rasch ausbreitenden Schimmelbefall an den Wänden. Er informiert unverzüglich den V über den Schimmel, welcher den Malermeister A mit der Erstellung eines Kostenvoranschlages beauftragt. A führt den Schimmelbefall auf winterbedingtes Schmelzwasser zurück und erklärt nach näherer Begutachtung in seinem Kostenvoranschlag, dass nur ein vollständiges Neuabdichten der Wände die Schimmelbildung nachhaltig verhindern kann. Da sich der ohnehin schon von Liquiditätsengpässen geplagte V eine vollständige Neuabdichtung der Wände allerdings nicht leisten kann, beauftragt er den A in Rücksprache mit S lediglich mit dem Überstreichen der Wände, was dieser auch tut.

Auch in der Folgezeit verbessert sich die finanzielle Schieflage des V nicht. Um wieder mehr liquides Vermögen zu besitzen, beschließt er, sich von der vermieteten Eigentumswohnung zu trennen. Er findet über eine Zeitungsannonce den kaufbereiten K, welcher nach eingehender Besichtigung die Wohnung zum Preis von 165.000 Euro kauft. Im notariellen Kaufvertrag vom 27. Oktober 2015 vereinbaren V und K einen Ausschluss der Mängelgewährleistungshaftung. Der Kauf wird im November 2015 vollzogen, wobei K den Kaufpreis auf das Konto des V überweist.

Im Dezember 2016 entdeckt S erneut eine massive Schimmelbildung in seinem Wohnzimmer. Er informiert daraufhin unverzüglich seinen neuen Vermieter K, klärt ihn über die Sachlage auf und übersendet ihm dabei sogleich den Kostenvoranschlag aus dem Jahr 2014. Am 04. Januar 2017 wendet sich K per Brief an V:

*„Lieber V,*

*ich habe gestern den Kostenvoranschlag zur Schimmelbeseitigung von S erhalten, welchen er mir freundlicherweise zugesendet hat. Ich habe bereits mit A gesprochen. Er wird zeitnah die Neuabdichtung der Wände veranlassen und damit sollten zukünftig die in der Winterzeit immer wiederkehrenden Schimmelprobleme in der Wohnung der Vergangenheit angehören.*

*Mit dem Erwerb der Wohnung im vorletzten Jahr bin ich vollumfänglich zufrieden und bin froh, den Kaufvertrag unterschrieben zu haben.*

*Viele Grüße*

*K“*



Der Brief wird durch ein Versehen der Post erst eine Woche später, am 11. Januar 2017 in den Briefkasten des V geworfen.

Schon kurz nach dem Absenden kommen K erste Zweifel an seiner eigenen Gutmütigkeit. Als ihm sein Sandkastenfreund F bei einer abendlichen Skatrunde vorhält, dass er sich bei dem Kaufvertrag doch „ziemlich hat über den Tisch ziehen lassen“, platzt ihm endgültig der Kragen. Er schreibt dem V am 8. Januar 2017 einen weiteren Brief, in dem er ihm vorhält, ihn über den massiven Schimmelbefall im Unwissen gelassen zu haben, obwohl er wusste, dass eine vollständige Beseitigung nur durch eine teure Neuabdichtung der Wände möglich war. Er bestehe deshalb auf unverzügliche Rückabwicklung des Kaufes. Dieses Schreiben wird dem V am 10. Januar 2017 in den Briefkasten geworfen.

V findet beide Schreiben bei seiner Rückkehr aus seinem Winterurlaub am 14. Januar 2017 in seinem Briefkasten. Da sich seine Finanzlage weiterhin nicht verbessert hat, ist er entsetzt, als er zunächst von den Rückabwicklungsabsichten des K erfährt. Als er sodann den Brief vom 4. Januar 2017 liest, wittert er seine Chance: Er antwortet K mit Schreiben vom 16. Januar 2017, dass er aufgrund des Briefes vom 4. Januar 2017 davon ausgehe, dass K mit seinem Kauf trotz der Schimmelprobleme vollumfänglich zufrieden sei, und weise daher eine Rückabwicklung entschieden zurück.

K ist zunächst sprachlos aufgrund der Dreistigkeit des V. Er entscheidet sich schließlich, dass er dies nicht auf sich sitzen lassen wolle, und schreibt dem V am 16. Februar 2017 zurück, dass er weiterhin auf Rückzahlung bestehe. Die in seinem Schreiben vom 4. Januar 2017 gewählten Formulierungen habe er aus reiner Höflichkeit geäußert, um eine Lösung des Konfliktes zu erleichtern. Hingegen habe er damit nicht auf etwaige Ansprüche verzichten wollen, die aus dem vertragswidrigen Verhalten des V resultierten. Überdies sei es schließlich V gewesen, der ihn nicht hinreichend über den Zustand der Wohnung aufgeklärt habe.

**Frage 2: Hat K gegen V einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 165.000 Euro?**

**Bearbeitervermerk:**

Beginnen Sie bei der Bearbeitung der Frage 2 mit bereicherungsrechtlichen Ansprüchen. Deliktische Ansprüche müssen nicht geprüft werden.



## Datenschutz

Wenn Sie wünschen, dass Ihre Hausarbeit nur gegen Vorlage Ihres Lichtbildausweises zurückgegeben wird, kennzeichnen Sie bitte das Deckblatt oben rechts mit einem großen „A“.

## Schlussversicherung

Fügen Sie bitte der Hausarbeit auf einem gesonderten Blatt eine Schlussversicherung nach folgendem Muster an:

*„Hiermit versichere ich, dass ich die Arbeit ohne fremde Hilfe und nur mit den von mir angegebenen Hilfsmitteln angefertigt habe. Sämtliche Quellen, einschließlich Internetquellen, die unverändert oder abgewandelt wiedergegeben werden, sind als solche kenntlich gemacht. Mir ist bekannt, dass bei Verstößen gegen diese Grundsätze ein Verfahren wegen Täuschungsversuchs bzw. Täuschung eingeleitet wird.“*

*Datum/Unterschrift“*

## Formalia

Der Umfang der Hausarbeit darf ohne Deckblatt, Literaturverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, Inhaltsverzeichnis und Schlussversicherung 20 Seiten nicht überschreiten. Die Blätter sind einseitig zu beschriften und Sie können zwischen den Schriftarten Arial und Times New Roman wählen. Als Zeilenabstand verwenden Sie bitte 1,5 bei einer Schriftgröße von 12 pt im Fließtext und einen Zeilenabstand von 1,0 bei einer Schriftgröße von 10 pt in den Fußnoten. Rand: 4 cm links; rechts, oben und unten 1,5 cm.

Bitte nehmen Sie zur Anfertigung der Hausarbeit auch Kenntnis von den „Anregungen und Tipps“ zur Anfertigung einer Hausarbeit, die auf der Internetseite des Lehrstuhls von Prof. Dr. Reinhard Singer veröffentlicht sind. Sie erreichen die Internetseite unter folgendem Link <http://singer.rewi.hu-berlin.de/wa/>

## Abgabe

Bitte geben Sie die Hausarbeit bis Dienstag, den 18.04.2017 im Sekretariat des Lehrstuhls Altes Palais, Unter den Linden 9, Berlin im Raum 203 (9 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr) ab. Alternativ können Sie bis 16 Uhr die Hausarbeit im Postfach des Lehrstuhls von Prof. Singer in der Juristischen Fakultät einlegen. Wenn Sie die Hausarbeit per Post einsenden, muss der Poststempel spätestens auf den 18. April 2017 lauten.

## Allgemeine Hinweise zur möglichen Nutzung verfügbarer Online-Informationssysteme:

Bitte nutzen Sie für die Bearbeitung der Aufgabe auch die juristischen Datenbanken und Fachinformationssysteme [1], die elektronischen Zeitschriften [2] sowie das E-Book-Angebot [3] der Humboldt-Universität. Die Datenbanken »Beck online« und »jurisWeb« sind ausschließlich in den Computerpools, Bibliotheken und anderen Räumen der Humboldt-Universität nutzbar; die übrigen Angebote können über einen VPN-Zugang [4] auch von außerhalb der Universität genutzt werden.

Zusätzlich zum Angebot des drahtlosen Netzwerkzugangs per WLAN [5] besteht an den Notebookarbeitsplätzen der Zweigbibliothek Rechtswissenschaften die Möglichkeit, nach Registrierung des Notebooks im Computerpool [6] einen kabelgebundenen Netzwerkzugang zu nutzen.

[1] <http://www.rewi.hu-berlin.de/ri/>

[2] <http://www.ub.hu-berlin.de/literatur-suchen/zeitschriften/elektronische-zeitschriften-1/elektronische-zeitschriften>

[3] <http://www.ub.hu-berlin.de/literatur-suchen/e-books/elektronische-bucher-ebooks>

[4] <http://www.cms.hu-berlin.de/dl/netze/vpn/>

[5] <http://www.cms.hu-berlin.de/dl/netze/wlan/>

[6] <http://www.rewi.hu-berlin.de/rewi/sik/pool>