

Juristisches Repetitorium hemmer
Übungsklausur für die Erste Juristische Staatsprüfung
Sachverhalt Klausur 2140 (Zivilrecht)

Diese Aufgabe umfasst 2 Seiten.

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

Kurt Krösus (K) war am Erwerb eines Mietshauses zwecks Geldanlage interessiert. Egon Eigner (E) bot ihm am 03.01.2025 ein Haus in Würzburg zum Kauf an. Dieses war als Geschäftshaus an drei Parteien vermietet:

Die Erdgeschoßräume waren an den Händler Max Müller (M), die erste Etage an die Insolventia Invest - GmbH (I) und das Dachgeschoss als Penthaus an die Rechtsanwältin Berta Berthold (B) vermietet.

Am 14.02.2025 schlossen K und E einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück ab.

In dem Kaufvertrag hieß es u.a.:

„§ 4: Der Grundbesitz soll heute in den Besitz des Käufers übergehen. Die mit dem Grundbesitz verbundenen Rechte und Nutzungen gehen vom heutigen Tag an auf den Käufer über.

.....

§ 8: Dem Käufer ist bekannt, dass das Grundstück an den Händler M, die Fa. I und die Rechtsanwältin B vermietet ist. Der Käufer tritt mit allen Rechten und Pflichten vom heutigen Tage an in die bestehenden Mietverträge ein... „

Der Mietvertrag mit M war zum 30.06.2025 kündbar. Da K die Parterreräume anderweitig vermieten wollte, ließ er sich von E sicherheitshalber am 17.02.2025 das Kündigungsrecht gegenüber M abtreten und erklärte unter Vorlage der Abtretungsurkunde am 18.02.2025 schriftlich die Kündigung gegenüber M zum 30.06.2025. M, der die günstige Geschäftslage nicht aufgeben wollte, wies die Kündigung als unwirksam zurück. K könne ihm doch nicht kündigen, nur der E. Es sei klar, dass man ein Kündigungsrecht doch nicht abtreten könne. Die Fa. I zog am 15.03.2025, nach einvernehmlicher Beendigung ihres Mietvertrags, aus den Mieträumen aus und hinterließ Schäden durch unsachgemäßen Gebrauch in Höhe von 30.000,- € an den Räumen, welche sie nicht beseitigte.

Am 11.04.2025 wurde K als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

K verlangt nunmehr von der Fa. I Schadensersatz für die hinterlassenen Schäden an den gemieteten Räumen.

Von M verlangt K die Räumung der Mieträume zum 30.06.2025.

Sowohl M als auch I wiesen die Ansprüche des K nachdrücklich zurück. I meint, wenn überhaupt, dann stünden doch nur dem E Ansprüche gegen sie zu. K sei nicht Inhaber der Ansprüche des E geworden.

Außerdem macht K gegen die Rechtsanwältin B einen Unterlassungsanspruch wegen vertragswidriger Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken geltend. Die B hatte die von ihr genutzten Räume mit Vertrag vom 28.05.2020 von dem früheren Eigentümer E gemietet. Mietbeginn war der 01.06.2020.

In § 2 des Mietvertrags mit B war folgendes geregelt:

„Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros.“

Die B nutzte bereits seit ihrem Einzug am 01.06.2020 das Penthaus zu Wohnzwecken. Einen auf den 02.06.2020 datierten, von E, der unmittelbar nach dem Einzug von der privaten Nutzung erfahren hatte, verfassten und der B zugesendeten, schriftlichen Nachtrag zum Mietvertrag, der ihr rückwirkend die Nutzung des Penthauses zu Wohnzwecken erlaubt hätte, unterzeichnete die B nicht. Mit Schreiben vom 14.07.2025 forderte der K die B unter Fristsetzung bis zum 30.07.2025 auf, die Nutzung des Penthauses zu Wohnzwecken zu unterlassen. Die B weigert sich der Aufforderung des K nachzukommen. Nach so langer Zeit der ihm bekannten Nutzung zu privaten Wohnzwecken könne K von ihr doch nichts mehr verlangen. Da sei sie sich absolut sicher.

Vermerk für die Bearbeitung

In einem ausführlichen Gutachten ist auf alle angesprochenen Rechtsfragen einzugehen:

1. Stehen dem K die geltend gemachten Ansprüche gegen die Beteiligten I, M und B zu? Die Ansprüche sind in dieser Reihenfolge zu prüfen.
2. Bei welchem Gericht sind die Ansprüche des K geltend zu machen?