

Professor Dr. Frederick Rieländer, LL.M. (Cambridge), und Wiss. Mit. Ilayda Aydin, Bremen*

„Wenn Verträge scheitern – Bürgen, Räumen, Ersetzen“

THEMATIK	Schuldrecht Besonderer Teil, Mietrecht, Bürgschaft
SCHWIERIGKEITSGRAD	Anfänger
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestext BGB

■ SACHVERHALT

D hat lange Zeit ein florierendes Blumengeschäft in der Innenstadt Bremens betrieben. Nun möchte sie ihren wohlverdienten Ruhestand antreten und verkauft deshalb ihr Geschäft an K zu einem Preis von 50.000 EUR. D verlangt eine Sicherheit für den Fall, dass K nicht zahlen kann. K bittet daher seinen Bruder B, ihm auszuhelfen; B ist hierzu bereit, für seinen Bruder würde er schließlich alles tun. Daraufhin setzt D ein Schreiben auf, in dem sich B gegenüber D verpflichtet, für den Fall „einzuspringen“, dass K den Kaufpreis nicht vollständig aufbringen kann. Dieses Schreiben legt D dem B vor, der es sodann unterschreibt und anschließend der D wieder zurückgibt.

Wie D bereits befürchtet hat, kann K nicht den vollen Kaufpreis zahlen, sondern nur einen Teilbetrag von 30.000 EUR. Weitere Zahlungen erbringt K nicht. Auf die Zahlungsaufforderungen der D reagiert K nicht. Wie sich nach umfangreichen Nachforschungen herausstellt, hat K seine Bremer Wohnung aufgegeben und sich ins Ausland abgesetzt, um „unterzutau-chen“; sein Aufenthaltsort ist unbekannt. D wendet sich daher an B und verlangt von ihm Zahlung der restlichen 20.000 EUR. B weigert sich zunächst. Da er sich aber unsicher ist, ob er nicht doch zur Zahlung verpflichtet ist, wendet er sich an seinen Sohn S, der im dritten Semester Jura studiert und fragt diesen, ob er aufgrund des Schreibens der D, das er ja unterschrieben hatte, zahlen müsse.

Aufgabe 1: Steht D gegen B ein Anspruch auf Zahlung der restlichen 20.000 EUR zu?

Der Student U wohnt in der zweiten Etage eines Mehrfamilienhauses in Hamburg. Er mietete die Wohnung von der W mit schriftlichem Mietvertrag vom 1.1.2024 ab Februar 2024 für einen Mietzins von 500 EUR. Zunächst zahlte er die Miete immer pünktlich am Monatsanfang. Als U jedoch im Frühjahr 2024 seinen Nebenjob verlor, geriet er in finanzielle Schwierigkeiten und zahlte in den Monaten Juni, August und September 2024 keine Miete. Daraufhin kündigte W mit Schreiben vom 13.9.2024, dem U zugegangen am 14.9.2024, das Mietverhältnis fristlos unter Berufung auf die ausstehenden Mieten für Juni, August und September 2024. Am 25.9.2024 ließ W durch ihren Rechtsanwalt Zahlungs- und Räumungsklage erheben, die dem U am 30.9.2024 zugestellt wurde. Durch die Klage eingeschüchtert, borgte sich U Geld von seinen Eltern und zahlte am 4.10.2024 die ausstehende Miete in Höhe von insgesamt 1.500 EUR. W fragt sich, ob sie trotzdem die Räumung der Wohnung verlangen kann.

Aufgabe 2: Hat W gegen U einen Anspruch auf Räumung der Wohnung?

E ist Eigentümer eines Geschäftshauses im Bremer Stadtteil Neustadt, in dessen Erdgeschoss sich ein derzeit leerstehendes Ladengeschäft befindet. Das Geschäftshaus liegt zwischen einem Wohnhaus und einem Seniorenheim. M möchte in dem Ladenlokal des E ein Kinderturnstudio eröffnen. M und E werden sich schnell einig und halten mündlich fest, dass M das 200 m² große Ladengeschäft ab Januar 2025 für acht Jahre zu einem Mietzins von 2.500 EUR mietet. E versichert M dabei, dass der Betrieb einer Kinderturnhalle in dem Ladengeschäft problemlos möglich sei.

Unmittelbar nach der Übergabe lässt M das Ladengeschäft von einem Handwerker für 50.000 EUR in eine Turnhalle umbauen. Drei Tage nach Eröffnung der Turnhalle erhält M

* Der Verfasser Rieländer ist Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Internationales und Europäisches Privatrecht, Zivilverfahrensrecht und Rechtsvergleichung sowie Direktor des Zentrums für Europäische Rechtspolitik (ZERP) an der Universität Bremen; die Verfasserin Aydin ist Wissenschaftliche Mitarbeiterin und Doktorandin ebenda. Der Beitrag beruht auf einer dreistündigen Klausur, die im Wintersemester 2024/2025 im Modul Zivilrecht II am Fachbereich Rechtswissenschaft der Universität Bremen gestellt wurde.

einen Bescheid der zuständigen Behörde, mit dem ihm der Betrieb der Kinderturnhalle mit sofortiger Wirkung untersagt wird. Zur Begründung wird ausgeführt, das Geschäft des E entspreche nicht den geltenden Schallschutzbestimmungen, sodass eine sofortige Nutzungsuntersagung erforderlich sei. E sei bereits vor zehn Monaten auf die Notwendigkeit des Einbaus von Schallschutzvorrichtungen und die möglichen Folgen einer Nichtumsetzung hingewiesen worden. Unmittelbar nach Erhalt des Bescheids informiert M den E telefonisch über die Nutzungsuntersagung. M teilt dem E auch mit, dass der Einbau der Schallschutzeinrichtung nach Auskunft mehrerer Handwerker mehrere Monate dauern würde und die damit zwangsläufig verbundene Betriebsschließung ihn finanziell ruinieren würde. E weist jede Verantwortung von sich. Ein von M beauftragter Sachverständiger stellt später fest, dass M mit dem Betrieb der Turnhalle weder die Mietkosten noch die von ihm getätigten Aufwendungen erwirtschaftet hätte. M fragt sich nun, ob er von E die Kosten für den Umbau des Geschäfts verlangen kann.

Aufgabe 3: Hat M gegen E einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Umbau des Geschäfts iHv 50.000 EUR?

Bearbeitungsvermerk für alle Aufgaben:

1. Beantworten Sie die Aufgaben in einem umfassenden Gutachten, in dem auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen, gegebenenfalls in Form eines Hilfsgutachtens, einzugehen ist.
2. Es sind nur vertragliche Ansprüche zu prüfen. § 539 BGB sowie Ansprüche aus vorvertraglichem Schuldverhältnis sind nicht zu prüfen.
3. Es ist zu unterstellen, dass die behördliche Untersagung des Betriebs der Kinderturnhalle rechtmäßig ist.
4. Die gesetzlichen Bestimmungen sind ungeachtet des Zeitpunkts des geschilderten Lebenssachverhalts in der aktuellen Fassung anzuwenden.