

Wiss. Mit. Normen Hörnig, LL.M. oec, Halle\*

## „Wer zuerst kommt, kauft zuerst“

THEMA	Schuldrecht und Zivilprozessrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestext

### ■ SACHVERHALT

Julia Jammer (J) ist in Halle seit dem 5.12.2013 Mieterin einer Wohnung in einem viergeschossigen Haus. Jede der insgesamt vier identisch zugeschnittenen 4-Raum-Wohnungen erstreckt sich jeweils über die gesamte Etage. Eigentümerin ist die auf den Immobilienhandel spezialisierte „Gut-Wohnen-Aktiengesellschaft“ (G) aus Magdeburg. Um sich für Finanzinvestoren attraktiver zu machen, wandelt die G im August 2014 alle Wohnungen des Hauses gem. §§ 3, 8 WEG in Wohnungseigentum um.

J betreibt in zwei Räumen ihrer Wohnung (etwa 1/2 der Gesamtfläche) ein kleines, im Handelsregister eingetragenes und gewerblich genutztes Fußpflegestudio, welches ihrem Lebensunterhalt dient. Im Rest der Wohnung lebt sie ohne bauliche Anpassungen mit ihrem Ehemann. G hat die gewerbliche Nutzung in dem zwischen ihr und J auf unbestimmte Zeit geschlossenen Formular-„Wohnraummietvertrag“ lediglich mit dem Satz „die Einrichtung eines Fußpflegestudios ist in den Räumen vorbehaltlich aller behördlicher Genehmigungen gestattet“ handschriftlich vermerkt. Eine unterschiedliche Anpassung oder Aufteilung des Mietzinses in einen Wohn- und Geschäftsanteil gibt es nicht.

Ende 2015 benötigt G aufgrund fehlgeschlagener Investitionen schnell große Mengen Geld. Aus der Not heraus verkauft sie mit notariellen Kaufverträgen vom 4.11.2015 in einer eiligen Aktion alle vier Wohnungen für insgesamt 1,04 Millionen EUR an den Privatinvestor Erich

---

\* Der Autor ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilprozess- und Insolvenzrecht (Prof. Dr. *Stephan Madaus*) an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg. Ein besonderer Dank für die wertvollen Hinweise und Anregungen gilt *Philipp Knauth* – Notenspiegel im Klausurenkurs: Von insgesamt 73 Teilnehmern erhielten 4 die Note „vollbefriedigend“, 11 die Note „befriedigend“, 27 die Note „ausreichend“ und 31 die Note „mangelhaft“. Der Durchschnitt betrug 4,38 Punkte.

Arm (E). Aufgrund der Eiligkeit muss G jedoch Abstriche im Hinblick auf den Verkaufspreis hinnehmen. Pro Wohnung erzielt sie dabei umgerechnet lediglich einen Erlös von 260.000 EUR anstatt möglichen und dem Verkehrswert entsprechenden 340.000 EUR. Am 1.12.2015 wurde E als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. J erfährt erst am 28.1.2016 von dem Verkauf ihrer gemieteten Wohnung, als der E sich schriftlich als neuer Vermieter vorstellt und ihr anbietet, die Wohnung zum Verkehrswert von 340.000 EUR zu kaufen. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden weder sie noch andere Mieter des Hauses über diese Vorgänge informiert.

J, deren Geschäft und finanzielle Lage seit jeher mehr schlecht als recht läuft, lehnt das Angebot von E am nächsten Tag ab. Kurz darauf erfährt sie jedoch von einem anderen Mieter, welcher ebenfalls ein Angebot zum Kauf seiner Wohnung von E erhalten hat, dass alle Wohnungsmieter vor dem Verkauf durch G an E hierüber hätten informiert werden müssen. Eine Verbrauchersendung im Fernsehen hätte gar von einem „Exklusivrecht“ der Mieter zum Kauf gesprochen. Als sich J wegen der Verletzung ihrer Rechte am 12.2.2016 an eine Niederlassung der G in Halle wendet, verweist man sie an den Verwaltungssitz nach Magdeburg. Zwar sei die Niederlassung in Halle für alle Geschäfte der G in Sachsen-Anhalt Süd zuständig, allerdings hätte sich J in ihrem Mietvertrag mit G dazu verpflichtet, jegliche mietvertragliche gerichtliche und außergerichtliche Streitfragen in Magdeburg klären zu lassen. Große Hoffnungen solle sie sich auch nicht machen, da sie die Wohnung gewerblich nutze und ihr als Geschäftsinhaberin derartige „Exklusivrechte“ gar nicht zustünden. Ohnehin wäre eine Rückveräußerung nur unter finanziellen Verlusten für G denkbar und daher vollkommen inakzeptabel. Schadensersatz wegen der lediglich fehlenden Aufklärung sei von diesen Rechten im Übrigen nicht umfasst.

J gibt sich eine Woche später zu einem Anwalt und möchte wissen, ob sie einen Anspruch auf Schadensersatz gegen G hat, wenn sie sich dazu entschließt, ihre „Exklusivrechte“ wahrzunehmen. Darüber hinaus will sie wissen, ob sie nicht auch dann Schadensersatz erhält, wenn sie auf die Wahrnehmung ihrer „Exklusivrechte“ gänzlich verzichtet. Die alte Vermieterin hat sie immerhin nicht über ihren Not-Verkauf aufgeklärt und statt ihr dem E die Wohnung zu einem Schnäppchenpreis von 260.000 EUR angeboten. Sie empfindet es als Frechheit, jetzt bei einem möglichen Kaufinteresse den regulären Verkehrswert von 340.000 EUR zahlen zu müssen.

1. Zeigen Sie in einem Gutachten die Antworten des Anwaltes für beide Alternativen auf.

2. J entschließt sich, Klage auf Schadensersatz iHv 80.000 EUR vor dem Amtsgericht Magdeburg zu erheben. Im Termin zur mündlichen Verhandlung erscheint jedoch kein Vertreter der ordnungsgemäß geladenen G, sodass J daraufhin den Erlass eines Versäumnisurteils beantragt. Wie wird das Gericht bei Zugrundelegung der verschiedenen Alternativen aus Frage 1 entscheiden?