



Die Lösungsskizze ist nicht vollständig und soll nur die wichtigsten Punkte abdecken und zur Übung beitragen und nicht als vollständige Lösung gewertet werden. Grundlegende Dinge wie die Anspruchsgrundlagen wurden im Gespräch nach der Klausur mit den Mitarbeitern des Lehrstuhls diskutiert und sollten daher stimmen.

Frage 1:

Anspruchsgrundlage: §§ 535 II, 566 I BGB

In dieser Klausur ging es um das Abstraktionsprinzip, was besonders anschaulich beim Erwerb von Immobilien abgeprüft werden kann.

Geprüft wurde:

- Rechtsfähigkeit der Partnerschaftsgesellschaft (Zweck ist der Zusammenschluss zur Ausübung freier Berufe, usw.) so ausführlich wie möglich. (§ 7 I, II PartGG i.V.m 124 HGB)
- Vertretung der Partnerschaftsgesellschaft (7 III PartGG)
- Eigentumsübergang (Auflassung) nach §§ 873, 925 BGB. Von einigen wurde hier auch der Kaufvertrag geprüft, wobei es für die Miete letztlich auf den Eigentumsübergang ankommt, der erst einmal losgelöst von dem Verpflichtungsgeschäft ist.

Der Eigentumsübergang sollte bejaht werden (Zeitpunkt Eintragung ins Grundbuch).

- Eingehen auf §566 I BGB, dass der neue Eigentümer in die Mietverträge eintritt und berechtigt ist die Miete zu fordern.
- Erläutern von § 407 I BGB, dass falls die Leistung an den alten Gläubiger bewirkt wird, sich dies der neue Gläubiger zurechnen lassen muss, falls der Schuldner keine Kenntnis davon hat. Sehr viele haben hier stattdessen die §§ 566c, d BGB geprüft. Diese sind allerdings nie im Skript behandelt worden und daher auch nicht Klausurrelevant und in diesem Fall auch falsch. (Man sollte sich vielleicht beim Lesen des Skripts an alle vorkommenden Paragraphen eine kleine Markierung machen, hier hätte es geholfen) §407 BGB steht im Allgemeinen Teil und ist damit anwendbar.
- Weiterhin sollte man Erläutern, was unter „Anfang November“ zu verstehen ist. (§ 192 BGB)

Möglicherweise kann man noch darauf eingehen, dass die Miete zu Beginn des Monats, spätestens bis zum dritten Werktag zu entrichten ist. § 556 b BGB

Fazit: Knackpunkt war dass die meisten nicht den §407 geprüft haben, sondern stattdessen die vermeintlich „spezielleren“ §§ 566c, d. Einige waren auch nicht mit der Übertragung von Grundbesitz vertraut und haben nur den Kaufvertrag geprüft und eben nicht die Auflassung.

Frage 2:

Anspruchsgrundlage: §§ 434 I S.1, 437 Nr. 3, 280 I, III, 281 I S.1 BGB

Hier ging es um den Schadensersatz bei einem Sachmangel.

Geprüft wurde:

- Schuldverhältnis (Rechtsfähigkeit, Vertretung usw.)
- Pflichtverletzung
- Kaufvertrag (kein Formmangel nach §§125 i.V.m 311 b I BGB, weil notariell beurkundet)
- Sachmangel  
Mangel an der vereinbarten Beschaffenheit gemäß Klausel §8

Hier musste man dann AGBs prüfen.

AGB 305ff, wichtig ist der § 310 I BGB, wonach sich für Unternehmer der Anwendungsbereich ändert. §14 prüfen. → die §§ 308, 309 BGB können nur als Indiz dienen, dass die Klausel nach §307 BGB unwirksam ist. Außerdem vereinfachte Einbeziehung.

AGBs liegen vor und sind wirksam.

Ein Sachmangel liegt ebenfalls vor.

Dieser liegt auch bei Gefahrübergang vor. Der Gefahrübergang ist der Zeitpunkt der Auflassung.

- Haftungsausschluss nach § 444 BGB. Der Mangel wurde arglistig verschwiegen (Arglist prüfen), daher kein Ausschluss der Haftung durch die AGB. Arglist liegt vor, weil schon früher Wasser eingedrungen ist und dies im Kaufvertrag wider besseren Wissens verschwiegen wurde.
- Kenntnis des Käufers § 442 BGB: keine Anhaltspunkte, auch wenn die Praxis hier schon länger Mieter ist. Man konnte zu diesem Punkt etwas argumentieren und sagen, dass die Rechte erhalten bleiben, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat, was er hier auch getan hat.
- Voraussetzung des §281 BGB
- Nichterbringen einer fälligen, einredefreien Leistung.
  - Leistung: Übergabe mangelfreier Sache
  - Einredefrei: Kaufpreis ist schon bezahlt, daher Einrede nach §320 I BGB nicht möglich
- erfolglose Fristsetzung: Fristsetzung nicht nötig nach §440 BGB, weil Verweigerung der Nacherfüllung.
- Vertretenmüssen §276 I BGB
- Schaden §249 I BGB
- Anspruch entstanden

Fazit: Knackpunkt war dass die meisten als Anspruchsgrundlage §§ 434 I S.1, 437 Nr. 3, 280 I BGB gewählt haben und damit den Mangelfolgeschaden geprüft haben. Die meisten haben gedacht, dass die Zahnarztpraxis noch Interesse an einer Nacherfüllung hat und

daher den 281 nicht in Betracht gezogen. Viele haben außerdem keine AGBs geprüft, bzw. in §8 eine unzulässige Klausel gesehen, was insofern problematisch wurde, weil die Klausel 8 dann ersatzlos (§306 I BGB) gestrichen wird. Bei einigen ging zum Schluss die Zeit aus. Besser nur 90 Minuten an der Lösungsskizze feilen und nicht drei Stunden wie von einem Vortragenden proklamiert wird.

[www.kandidatentreff.de](http://www.kandidatentreff.de)