

Sachverhalt

Der D lebte mit seiner nichtehelichen Lebensgefährtin L im Markgräfler Land. Das mit einem im Jahre 2020 errichteten Haus bebaute Grundstück stand im jeweils hälftigen Miteigentum des D und der L. Das Paar hatte sich allerdings über den Hausbau und dessen Finanzierung zerstritten. Am 15.4.2021 machte die L dem D daher ein notariell beurkundetes Angebot zur Übertragung ihres Miteigentumsanteils. Darin hieß es:

„Das Angebot ist unbefristet und unwiderruflich. Der Miteigentumsanteil der L kann auf D selbst oder auf einen von diesem bestimmten Dritten übertragen werden. Das Angebot erlischt mit dem Tod des D. Zur Wirksamkeit der Annahme genügt deren Erklärung zum notariellen Protokoll. Die L bevollmächtigt hiermit den D, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, mit der Annahme des Angebots gleichzeitig die Auflassung in ihrem Namen zu erklären und alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.“

Als von D zu entrichtender Kaufpreis für den Miteigentumsanteil wurden 300.000 € vereinbart. Jedoch wurde von L und D bewusst nicht in die Urkunde aufgenommen, dass L von dem D als Ausgleich für die von ihr bei der Inneneinrichtung des Hauses erbrachten Arbeitsleistungen eine Zahlung von 25.000 € erhalten sollte.

Der D schloss am 2.6.2021 mit dem B einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über das gesamte Grundstück ab. Zuvor hatte allerdings der D dem B vorgeschlagen, nicht den vollen Kaufpreis beurkunden zu lassen, um Steuern zu sparen. Deshalb trafen sich B und D bei Notar N und ließen von diesem einen Kaufvertrag über das Hausgrundstück zu einem vermeintlichen Gesamtpreis von 600.000 € – statt wie tatsächlich vereinbart 850.000 € – beurkunden. Im Kaufvertrag wurden die Rechte des Käufers wegen Sachmängeln ausgeschlossen. Zugleich erklärten D – dieser zugleich im Namen der L hinsichtlich ihres Miteigentumsanteils – und B die Auflassung und bevollmächtigten den N, die Umschreibung im Grundbuch zu beantragen. Von der zwischen D und L getroffenen Nebenabrede wusste B nichts. Zur Sicherung des B bewilligte D – wiederum zugleich im Namen der L – diesem überdies die Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung. Am 18.8.2021 wurde für den B die Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Aufgrund einer Fehlspekulation am Aktienmarkt war B aber inzwischen in finanziellen Schwierigkeiten. Bei einer Veranstaltung in Freiburg traf er die mit ihm befreundete, in Frankfurt am Main lebende Unternehmerin U. Die U wollte schon seit längerem in der Nähe von Freiburg ein Haus erwerben, aber angesichts von Spannungen in ihrer Ehe vermeiden, dass ihr Mann M davon erfuhre. Als sie dieses Problem dem B schilderte, erschien ihm dies als Rettung in der Not. B bot der U an, ihr im eigenen Namen, aber für ihre Rechnung ein entsprechendes Grundstück als Treuhänder zu verschaffen. U, die von den finanziellen Problemen des B nichts wusste, schloss mit dem B am 28.8.2021 privatschriftlich einen Vertrag, in dem sie ihm einen entsprechenden Auftrag zur Beschaffung eines Hauses in der Nähe von Freiburg erteilte. Da U sich eine Versöhnung mit ihrem Mann offenhalten wollte, vereinbarten U und B, dass U jederzeit die Möglichkeit haben sollte, das Grundstück von B zu erwerben, dazu aber nicht verpflichtet war.

Als der glückliche B Ende August 2021 am Rande einer Familienfeier mit seinem Geschick prahlte, warf ihm seine Nichte J, eine Jurastudentin, jedoch vor, er habe einen „Steuerbetrug“ begangen. Der reumütige B suchte daher mit D am 3.9.2021 noch einmal den N auf und ließ eine „Vertragsänderung“ beurkunden, nach welcher der Kaufpreis „nunmehr 850.000 € betragen“ solle. Auch den D packten daraufhin Gewissensbisse wegen der mit L im April 2021 getroffenen Nebenabrede. Sein Ansinnen, insoweit ebenfalls notariell nachzubessern, wurde von der L, die von D über den Verkauf an B nicht informiert worden war und die „mit der ganzen Angelegenheit nichts mehr zu tun haben“ wollte, jedoch brüsk zurückgewiesen.

Am 1.10.2021 wurde B als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

Das Gebäude auf dem Grundstück hatte D von dem Bauunternehmer S aufgrund eines Werkvertrages errichten lassen. Dem Werkvertrag lag jedoch ein Verstoß gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG zugrunde, d.h., das Gebäude war in Schwarzarbeit errichtet worden. Dies wusste der D, hatte es dem B aber verschwiegen. Zudem weist das Gebäude, wie D weiß, Baumängel bei der Abdichtung des Kellers und des Haussockels gegen Feuchtigkeit auf, die auf eine Schlechtleistung des Werkunternehmers bei der Errichtung des Hauses zurückzuführen sind. Diese Mängel waren dem B im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses mit D nicht bekannt.

Als der L der bevorstehende Verlust des von ihr liebevoll und mit Geschmack eingerichteten Hauses vor Augen steht, bedauert sie den Verkauf an B. Sie fragt sich deshalb, ob B überhaupt von D wirksam Eigentum an dem Haus erworben hat. Außerdem ist sie verärgert darüber, dass D an sie von dem Kaufpreis, den er von B erhalten hat (850.000 €), nur 325.000 € abgeführt hat. Sie meint, als vormals hälftige Miteigentümerin müsse sie auch die Hälfte des Kaufpreises erhalten, was D aber ablehnt. Um dem B den Erwerb zu verleiden, erzählt L ihm am 15.10.2021 von der Errichtung des Hauses in Schwarzarbeit und den aufgetretenen Baumängeln. B hingegen möchte möglichst rasch seine leeren Konten auffüllen und das Haus, wie von ihm geplant, an die U veräußern.

Aufgaben:

I. Kann L von B die Berichtigung des Grundbuchs dahingehend verlangen, dass L und D wieder als Miteigentümer eingetragen werden oder zumindest der L wieder hälftiges Miteigentum eingeräumt wird?

II. Kann L von D die Zahlung von 100.000 € verlangen?

III. Um den Streit gütlich beizulegen, zahlt D der L 50.000 €. Daraufhin genehmigt L vorsorglich die Auflassung des Grundstücks an B.

1. Kann B in diesem Fall von U Aufwendungsersatz in Höhe von 850.000 € zuzüglich der angefallenen Nebenkosten verlangen?

2. Welche Rechte hat U gegen B?

3. Können U oder B gegen D Schadensersatzansprüche

a) in Bezug auf die Schwarzarbeit,

b) in Bezug auf die Baumängel bei der Abdichtung des Kellers und des Haussockels gegen Feuchtigkeit

geltend machen?

IV. Ändert sich etwas an der Lösung zu Aufgabe III.1., wenn die U dem B den Auftrag zur Beschaffung eines Hauses erst am 4.9.2021 erteilt hat?

Bearbeitungshinweise

Formale Vorgaben

Die Hausarbeit darf einen Umfang von 55.000 Zeichen einschließlich Fußnoten und Leerzeichen nicht überschreiten. Für die Zeichenbegrenzung sind Deckblatt, Titelseite, Gliederung, Abkürzungs-, Inhalts- und Literaturverzeichnis nicht zu berücksichtigen.

Das Layout der Hausarbeit ist wie folgt zu gestalten:

- Titelseite mit Matrikelnummer (bitte keine Nennung des Namens)
- Korrekturrand: 7 cm auf der rechten Seite; Blätter einseitig bedrucken, Seitenzahlen in der Fußzeile, Matrikelnummer in der Kopfzeile auf jeder Seite der Arbeit
- Im Text: Schriftart Times New Roman, Schriftgröße 12 pt., Zeilenabstand 1,5 Zeilen
- In den Fußnoten: Schriftart Times New Roman, Schriftgröße 10 pt.; einfacher Zeilenabstand

Abgabe der Hausarbeit

Die Hausarbeit ist **ausgedruckt** in gebundener Form sowie als elektronische Datei abzugeben. Der ausgedruckten Version ist bei der Abgabe das **Deckblatt** mit einer schriftlichen, persönlich unterschriebenen **Eigenständigkeitserklärung** lose (d.h. nicht gebunden) beizulegen. Das Formular wird auf der Homepage des Instituts für ausländisches und internationales Privatrecht, Abt. 3 (<https://www.jura.uni-freiburg.de/de/institute/ipr3/aktuelles>) und auf ILIAS zum Download bereitgestellt. Es darf nur dieses Formular verwendet werden. Die betreffenden Dokumente enthalten den vollständigen Namen des Bearbeiters/der Bearbeiterin und werden vor der Weitergabe der Hausarbeiten an die Korrektorinnen und Korrektoren von der Arbeit getrennt, sodass die vollständige Anonymität bei der Korrektur gewahrt wird. Als Deckblatt ist lediglich das bereitgestellte Deckblatt zu verwenden. Änderungen am Deckblatt sowie eigenständig gestaltete Deckblätter sind nicht zulässig.

Die Hausarbeit ist am Ende der Bearbeitung nicht mit dem eigenen Namen, sondern lediglich mit der Matrikelnummer zu unterzeichnen. Im Übrigen darf auf keiner Seite der Hausarbeit selbst (vor allem auch nicht auf der Titelseite der Hausarbeit) der Name angegeben werden. In gedruckter Form darf die Hausarbeit nur einmal eingereicht werden. Das doppelte bzw. mehrfache Einreichen der Arbeit kann als Täuschungsversuch gewertet werden.

Die gedruckte und gebundene Version der Hausarbeit ist zu Beginn der ersten Übungsstunde am Mittwoch, den **27. April 2022** um 14 Uhr c.t., oder postalisch mit Frist zum 25. April 2022 an die Anschrift des Instituts abzugeben. Zur Fristwahrung ist bei postalischer Abgabe der Poststempel maßgebend (auf die Lesbarkeit ist zu achten; Freistempeler dürfen nicht verwendet werden). Die postalische Anschrift lautet:

Albert-Ludwigs-Universität Freiburg
Institut für Ausländisches und Internationales Privatrecht, Abt. III
Prof. Dr. Jan von Hein
Postfach
79085 Freiburg

Die elektronische Version der Hausarbeit ist im **Word-Format** und im **PDF-Format** abzuspeichern und ausschließlich auf ILIAS unter dem folgenden Link hochzuladen: https://ilias.uni-freiburg.de/ilias.php?baseClass=iLinkResourceHandlerGUI&ref_id=2555240&cmd=calldirectlink. Der Dateiname hat wie folgt zu lauten: HA_BGB-Uebung-fuer-Fortgeschrittene_Matrikelnummer (statt „Matrikelnummer“ ist die eigene Matrikelnummer einzufügen). Der Upload bei ILIAS ist nur in diesem Ordner gestattet. Eine Abgabe der elektronischen Version per E-Mail ist nicht möglich. Das lose Deckblatt mit Namen ist der elektronischen Version nicht beizufügen. Die elektronische Version muss am 27.04.2022 spätestens um 23:59 Uhr auf ILIAS hochgeladen werden.

Prüfungsanmeldung

Sofern Sie an der betreffenden Übung teilnehmen und beide Prüfungsleistungen (Hausarbeit und Klausur) erbringen wollen, müssen Sie Folgendes tun:

- 1) die Übung als Veranstaltung belegen (Übungsanmeldung),
- 2) sich für die Hausarbeit als Prüfung anmelden (Prüfungsanmeldung),
- 3) sich für die 1. Klausur als Prüfung anmelden (Prüfungsanmeldung)

Studierende, die allein an den Klausuren oder der Hausarbeit teilnehmen wollen (was möglich ist), sollen sich – je nach dem, was gewünscht ist – nur für die Hausarbeit bzw. die erste Klausur anmelden. Das bedeutet, dass auch diejenigen, die nur noch die Hausarbeit bestehen müssen, weil sie mindestens eine Klausur schon im letzten Semester bestanden haben, sich zur Hausarbeit anmelden müssen. Diejenigen, die hingegen nur eine (oder beide) Klausuren mitschreiben möchten, müssen sich auf jeden Fall zur ersten Klausur anmelden. Die Anmeldung für die zweite Klausur wird automatisch vorgenommen, wenn und soweit eine Anmeldung für die erste Klausur vorliegt. Die elektronische Anmeldung wird voraussichtlich am 15.03.2022 freigeschaltet. Die Belegung der Übung (als Lehrveranstaltung) ist ab dem 15.03.2022 bis drei Wochen nach Vorlesungsbeginn (3. Vorlesungsmontag) möglich. Die Anmeldefrist für die Hausarbeit endet am 27.04.2022 (24:00 Uhr). Ohne entsprechende fristgemäße Anmeldung ist eine Teilnahme an den Prüfungen nicht möglich. Der Nachweis der regelmäßigen Teilnahme an der Übung für Anfänger II muss nicht (mehr) vorgelegt werden. Die Teilnahmeberechtigung wird elektronisch überprüft. Im Übrigen werden separate Teilnahme- und Leistungsnachweise nicht mehr ausgestellt. Fragen zur Prüfungsanmeldung sowie zu den sonstigen formalen Prüfungsvoraussetzungen (etwa bei einem Hochschulwechsel oder einer Beurlaubung) beantwortet ausschließlich das Prüfungsamt.

Studierende, die sich in einem höheren Semester als vom Studienplan vorgesehen befinden, müssen sich beim Prüfungsamt melden, falls die elektronische Anmeldung nicht funktioniert. Das gleiche gilt für Hochschulwechselnde, die von Freiburg weg oder nach Freiburg hin wechseln, und Probleme bei der elektronischen Anmeldung haben.